



PIQUADRO ENGINEERING
Dott. Ing. Pierluigi Pelliccioni

PERIZIA DI STIMA DI UN FABBRICATO INDUSTRIALE CON ANNESSA PALAZZINA UFFICI SITO NEL COMUNE DI ASCOLI PICENO



PROPRIETA':

Il Tecnico
Ing. Pierluigi Pelliccioni

Stima di un fabbricato industriale con annessa palazzina uffici sito nel Comune di Ascoli Piceno (AP)

INDICE

PREMESSA	2
PARTE 1 – DESCRIZIONE ZONA ED IMMOBILE IN VALUTAZIONE	2
1. UBICAZIONE E DESCRIZIONE ZONA	2
1.1 DESTINAZIONE URBANISTICA	2
1.2 DESCRIZIONE IMMOBILE IN VALUTAZIONE	3
2. CALCOLO CONSISTENZA VENDIBILE IMMOBILE	4
3. IDENTIFICATIVI CATASTALI	5
PARTE 2 – PROCESSO DI VALUTAZIONE	5
4. CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE	5
5. SCOPO DELLA STIMA	5
5.1 METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA	5
6. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE ALLA DATA ODIERNA	7
CONCLUSIONI	9

OGGETTO: Stima di un fabbricato industriale con annessa palazzina uffici sito nel Comune di Ascoli Piceno

PREMESSA

La ROSSI MEDARDO spa con sede ad Ascoli Piceno in zona industriale Campolungo, nella persona del legale rappresentate geom. Franco Benigni, ha incaricato il sottoscritto Dr. Ing. Pierluigi Pelliccioni iscritto all' Ordine degli Ingegneri della provincia di Ascoli Piceno al n. 1139, di redigere una perizia estimativa volta a determinare il più probabile valore di mercato di alcuni beni immobili siti nel comune di Ascoli Piceno.

Per la conoscenza dello stato dei luoghi, nel corso del mese di Novembre 2015 si è proceduto a diversi sopralluoghi nei quali, oltre a scattare numerose prese fotografiche, si sono assunte le necessarie informazioni di carattere tecnico ed urbanistico.

PARTE 1 – DESCRIZIONE ZONA ED IMMOBILE IN VALUTAZIONE

1. UBICAZIONE E DESCRIZIONE ZONA

Gli immobili in valutazione sono ubicati nella zona industriale campolungo nel comune di Ascoli Piceno, nelle immediate vicinanze dello svincolo "Castel di Lama" della superstrada Ascoli – mare a pochi chilometri dall'autostrada A14; nel tratto in questione la via è denominata "viale Mutilati del Lavoro".

La zona in cui insiste l'immobile oggetto di stima risulta completamente urbanizzata e contraddistinta dalla presenza di strutture prefabbricate di grosse dimensioni, con destinazione produttiva – industriale.

Nelle immediate vicinanze ci sono aree a destinazione commerciale – terziario con l'ubicazione di un importante centro denominato "Città delle Stelle".

1.1 DESTINAZIONE URBANISTICA

Le aree e gli immobili in valutazione ricadono nel PRG del Comune di Ascoli Piceno (adottato con delibera di consiglio comunale n. 9/2014) in zona per attività industriali (art. 65) regolamentato dal Piano regolatore delle attività produttive dell'agglomerato di Ascoli Piceno, Maltignano come Zona 1 produttiva (art. 3).

1.2 DESCRIZIONE IMMOBILE IN VALUTAZIONE

Gli immobili in valutazione sono costituiti da un opificio e annessa palazzina uffici con circostante corte.

Nella corte insiste una cabina elettrica di mq 27 e un'ampia tettoia che collega il locale zincatura con il resto dell'edificio.

La palazzina con destinazione uffici e abitazione custode si sviluppa su una superficie lorda commerciale di 424 mq di cui:

- 314mq con destinazione uffici;
- 110mq con destinazione abitazione custode.

La struttura portante è costituita da un telaio in c.a. su due piani (piano terra e piano primo) con tamponature in laterizio e solai in latero cemento armato; le altezze medie di piano sono pari a 3,00m.

L'edificio risulta essere strutturalmente isolato rispetto all'opificio industriale comunque in diretta comunicazione funzionale con quest'ultimo per mezzo di un corridoio di accesso.

Nonostante l'epoca di costruzione risalga alla fine degli anni '80 (circa 30 anni fa) l'immobile si presenta in buono stato di conservazione con finiture discrete e comunque perfettamente funzionale.

I pavimenti sono per la gran parte in lastre di granito tranne alcune zone del primo piano dove sono presenti alcuni pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica.

Gli impianti risultano essere a norma con l'impianto termico autonomo dotato di due caldaie alimentate a gas, una per la zona uffici e l'altra per l'appartamento custode.

Gli infissi sono in legno dotati di vetrocamera e le tapparelle esterne in plastica.

Esternamente l'edificio è intonacato con una finitura in graffiato; la copertura è anch'essa in latero cemento armato del tipo a capanna con manto realizzato con tegole tipo marsigliese.

L'edificio destinato alla produzione e stoccaggio materiale si sviluppa su una superficie commerciale lorda di 5.278mq distribuita su due corpi di fabbrica distinti di cui

5.090 dell'edificio principale e 188mq per il corpo di fabbrica ex zincatura.

Le due strutture sono collegate da una struttura parzialmente chiusa in c.a.p. avente una superficie di 1.015mq utilizzabile per deposito materiali ferrosi pavimentata con calcestruzzo.

L'opificio industriale è interamente prefabbricato fatta eccezione per le opere di fondazione:

- I pilastri sono in c.a.v.
- La copertura con travi doppio T in c.a.p. con doppio pannello in eternit di copertura (parte superiore ed inferiore) e lucernai interposti;
- I pannelli di tamponatura perimetrale sono del tipo verticale in c.a.p. con finitura interna liscia ed esterna in cemento opportunamente coibentati con strato isolante di polistirolo espanso.

L'edificio si presenta in buono stato di conservazione con pavimenti in battuto di quarzo, impianto elettrico con canaline a vista perfettamente a norma e portoni esterni in ferro verniciato.

L'immobile non risulta essere riscaldato.

I piani intermedi all'interno del capannone sono distinti in due zone, una posizionata a nord in testa all'edificio e una nella zona centrale della superficie complessiva di 370mq e altezza utile di 3m.

Entrambe sono realizzate con telai in c.a. e sono dotate di riscaldamento autonomo alimentato con singole caldaie a gas metano.

La prima zona è destinata a magazzini e spogliatoi mentre la seconda a servizi con bagni e spogliatoi al piano terra e mensa e uffici al piano ammezzato.

Cabina elettrica avente superficie di 27mq posta a nord del lotto in corrispondenza dell'asse attrezzato.

Corte circostante parzialmente destinata a parcheggi, deposito e ubicazione impianto fotovoltaico.

Suddetta area della superficie complessiva di 15.000 mq risulta essere individuata dallo strumento urbanistico del Consid (PRASI) come "zona 1 produttiva" interamente

ubicata in II fascia.

Tale area ricade nel PAI interregionale del fiume Tronto in zona esondabile con categoria di rischio E3.

Dalle norme tecniche di attuazione di tale piano però non si esclude l'edificabilità di tale aree a condizione che ci siano adeguate opere di mitigazione anche di tipo passivo (ovvero uno studio planialtimetrico che dimostri la sostenibilità dell'opera da realizzare rispetto alla pericolosità specifica dei corsi d'acque) senza il declassamento della categoria di rischio.

2. CALCOLO CONSISTENZA VENDIBILE IMMOBILI

Da conteggi effettuati, sulla base della documentazione acquisita presso l'Agenzia del Territorio ufficio provinciale di Ascoli Piceno, sono state definitive le superfici lorde vendibili degli immobili oggetto di stima:

- ✓ Palazzina uffici e abitazione custode:
 - Piano Terra mq. 222,36
 - Piano Primo mq. 183,73

- ✓ Opificio:
 - Stabilimento principale mq. 5.090,01
 - Piano ammezzato mq. 334,04
 - Stabilimento zincatura mq. 188,26
 - Tettoia mq. 1.015,43

- ✓ Corte esterna edificabile: mq. 15.000,00

- ✓ Cabina ENEL: mq. 27,00

3. IDENTIFICATIVI CATASTALI

Gli immobili in valutazione, nel catasto fabbricati del Comune Ascoli Piceno, risultano in carico alla ditta – prop. per 1/1” e contraddistinti dai sotto elencati dati censuari:

COMMITTENTE

Foglio	Particella	Sub	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
86	29	2	2	D/1			Euro: 24.573,02
86	29	3	2	A/2	3	6,5 vani	Euro: 245,73
86	29	5	2	D/1			Euro: 5.752,00
86	29	4		BCNC			

PARTE 2 – PROCESSO DI VALUTAZIONE

4. CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE

Il valore di un bene dipende dallo scopo della stima, per cui prima di procedere alla formulazione di ogni giudizio di stima è prioritario individuare il corretto aspetto economico e quindi procedere alla ricerca del valore di mercato del bene attraverso l'applicazione del rispondente criterio di stima

5. SCOPO DELLA STIMA

Nel caso in questione lo scopo della stima è la determinazione del più probabile valore di mercato di un fabbricato urbano, in relazione ad una eventuale alienazione.

5.1 METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA

Nella presente perizia estimativa, al fine di raggiungere lo scopo della stima si adotta il procedimento di stima per confronto diretto o comparativo ed il criterio a valore di mercato basato appunto sulla comparazione di prezzi storici ovvero di precedenti valutazioni di beni simili, assumendo come parametro tecnico il metro-quadro di superficie lorda per i fabbricati.

Secondo una corretta prassi estimativa, l'applicazione dell'anzidetto criterio viene eseguito avuto riguardo delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene da stimare, del suo intorno ed in relazione all'andamento del mercato immobiliare.

6. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE ALLA DATA ODIERNA

Successivamente ai sopralluoghi effettuati, sono state acquisite informazioni presso operatori locali del settore immobiliare e sono state svolte indagini di mercato finalizzate al reperimento delle necessarie informazioni su recenti episodi di compravendita di immobili confrontabili che si sono verificati nella medesima fascia territoriale ovvero in realtà territoriali con caratteristiche simili a quella in esame.

Per il caso in esame, non sono stati individuati episodi di compravendita ritenuti idonei a costituire un valido elemento di confronto; nel particolare, mentre si è reperito qualche dato per compravendite avente ad oggetto superfici di taglia inferiore, quindi eventualmente confrontabili con alcuni sub, non esistono elementi per l'edificio inteso nella sua interezza comunque, per entrambe le casistiche non ci sono elementi di comparazioni valide, pertanto nel fissare i prezzi unitari di mercato degli immobili in valutazione si farà riferimento alle sole informazioni acquisite presso operatori locali ed ai valori desunti dal listino del prezzo degli immobili della provincia di Ascoli Piceno (II semestre 2014) pubblicato dalla Camera di Commercio di Ascoli Piceno.

Da cui:

Fonti Dirette:

Operatori esperti del locale mercato immobiliare, per l'immobile in questione, hanno fornito prezzi attendibili sul mercato compresi fra €/mq 300,00 e €/mq 500,00 mentre per la cabina elettrica e la tettoia il singolo valore di mercato si può determinare quale quota percentuale del valore dell'immobile principale in ragione rispettivamente del 35% e del 50%.

Per quanto riguarda invece il BCNC (corte esterna) individuato con il sub 4, viene preso come riferimento il valore di mercato che lo stesso consorzio di industrializzazione (CONSID) stabilisce come prezzo minimo di dette aree ovvero 41€/mq.

Fonti Camera di commercio di Ascoli Piceno:

	VALORI UNITARI DI MERCATO			
	2° SEMESTRE 2014			
TIPOLOGIA EDILIZIA	ZONA	STATO	MINIMO	MASSIMO
CAPANNONI INDUSTRIALI	ASCOLI PICENO	AGIBILE	€/mq 280,00	€/mq 400,00
ABITAZIONI	ESTREMA PERIFERIA	AGIBILE	€/mq 800,00	€/mq 960,00
UFFICI	PERIFERIA		€/mq 800,00	€/mq 1200,00

Tutto ciò premesso, si ritiene equo applicare per l'edificio commerciale, considerato il suo stato di conservazione, la sua adattabilità, la centralità dell'ubicazione, il prezzo massimo di € 400,00 mq.

Rispetto a questo valore si ritiene equo fare invece una decurtazione di valore per la messa a norma della copertura al fine di bonificarlo dalle lastre di eternit.

Considerato che la rimozione del doppio strato di eternit posto in copertura incide per circa 10 €/mq e la successiva fornitura di un nuovo pannello sandwich coibentato spessore 4cm comporta un costo di circa 30,00 €/mq, l'incidenza globale di tale bonifico ammonta ad 40,00 €/mq. Applicando questa decurtazione sul prezzo stabilito, si ottiene un prezzo di mercato pari a 360,00 €/mq.

Relativamente alla palazzina uffici e all'abitazione custode, considerato che lo stato di conservazione, la qualità delle finiture, l'ubicazione e l'andamento del mercato immobiliare relativo a queste tipologie di immobili, il sottoscritto ritiene opportuno applicare per l'immobile oggetto di stima il prezzo minimo della forchetta proposta ovvero 800,00 €/mq.

OGGETTO: Stima di un fabbricato industriale con annessa palazzina uffici sito nel Comune di Ascoli Piceno

CONCLUSIONI

OGGETTO: Stima di un fabbricato industriale con annessa palazzina uffici sito nel Comune di Ascoli Piceno

Suddetto valore va ulteriormente rivisto sulla base di alcuni aspetti non considerati nella corrente perizia di stima:

- Presenza su un'area di circa 5.000mq di un impianto fotovoltaico avente un valore residuo. Si precisa che i 5.000mq sono stati già valutati in quanto ricompresi nei 15.000mq di corte esterna edificabile;
- Eventuale accesso alle agevolazioni fiscali previste nel Collegato Ambientale (art. 56) alla Legge di Stabilità che istituisce credito di imposta per la bonifica amianto nei siti produttivi nella misura del 50% delle spese sostenute con sgravio

COMMITTENTE

utilizzabile in 3 annualità con bonifiche agevolate solo per interventi attuati nel 2016.

Tutti i valori come sopra determinati sono stati fissati nel presupposto che gli immobili rispettino tutte le norme vigenti in materia urbanistica ed ambientale e siano esenti da qualsiasi peso, servitù e vincoli vari e dal sopralluogo non è emerso nulla di evidente che invalidi il presupposto.

Ascoli Piceno 07/01/2016

Il Tecnico

Dott. Ing. Pierluigi Pelliccioni

Si allega

- Planimetria lotto
- Estratto di mappa, visure e planimetrie catastali
- Destinazione urbanistica
- Documentazione fotografica

COMMITTENTE