

TRIBUNALE CIVILE DI ANCONA UFFICIO

FALLIMENTI

FALLIMENTO --- Omissis --- (R.F. 51/2020)

PERIZIA DI STIMA DEI BENI IMMOBILI

1. Premessa.

Lo scrivente Ing. Andrea Rachetta, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ancona al n.2064, con studio ad Ancona in viale della Vittoria n.52, in data 02/12/2021 ha ricevuto dalla dott.ssa Antonella Gallotta, Curatore Fallimentare della Società --- Omissis --- con sede a Numana, l'incarico relativo alla valutazione delle perizie di stima redatte dal perito nominato per la procedura Ing. Raffaella Barone e dal tecnico di parte Ing. Giuseppe Marino nominato dalla ditta --- Omissis ---, attualmente affittuaria dell'Azienda destinata alla produzione e alla commercializzazione di mobili e di complementi d'arredo. Il fine della presente perizia è quello di pervenire alla stima del valore degli

immobili considerando le criticità evidenziate nella perizia di parte. _____

Il sottoscritto Perito Estimatore, al fine di portare a termine l'incarico conferitogli, ha richiesto copia della documentazione estratta tramite accesso atti presso il Comune di Numana, già in possesso della Curatela Fallimentare.

Successivamente il Perito ha eseguito un sopralluogo presso gli immobili ubicati in Zona Industriale nel Comune di Numana in via dell'Artigianato ed ha preso atto dello stato dei luoghi effettuando le opportune riprese fotografiche.

2. Descrizione dell'Immobile

Il compendio immobiliare oggetto di stima è ubicato in via Dell'Artigianato nn. 32/34, Numana (AN) in località Zona Industriale CIAN. La zona è ubicata tra la Strada Statale 16 e l'autostrada A14, distante circa km 8 dal casello Loreto-Porto Recanati e circa km 12 dal Casello Ancona Sud.

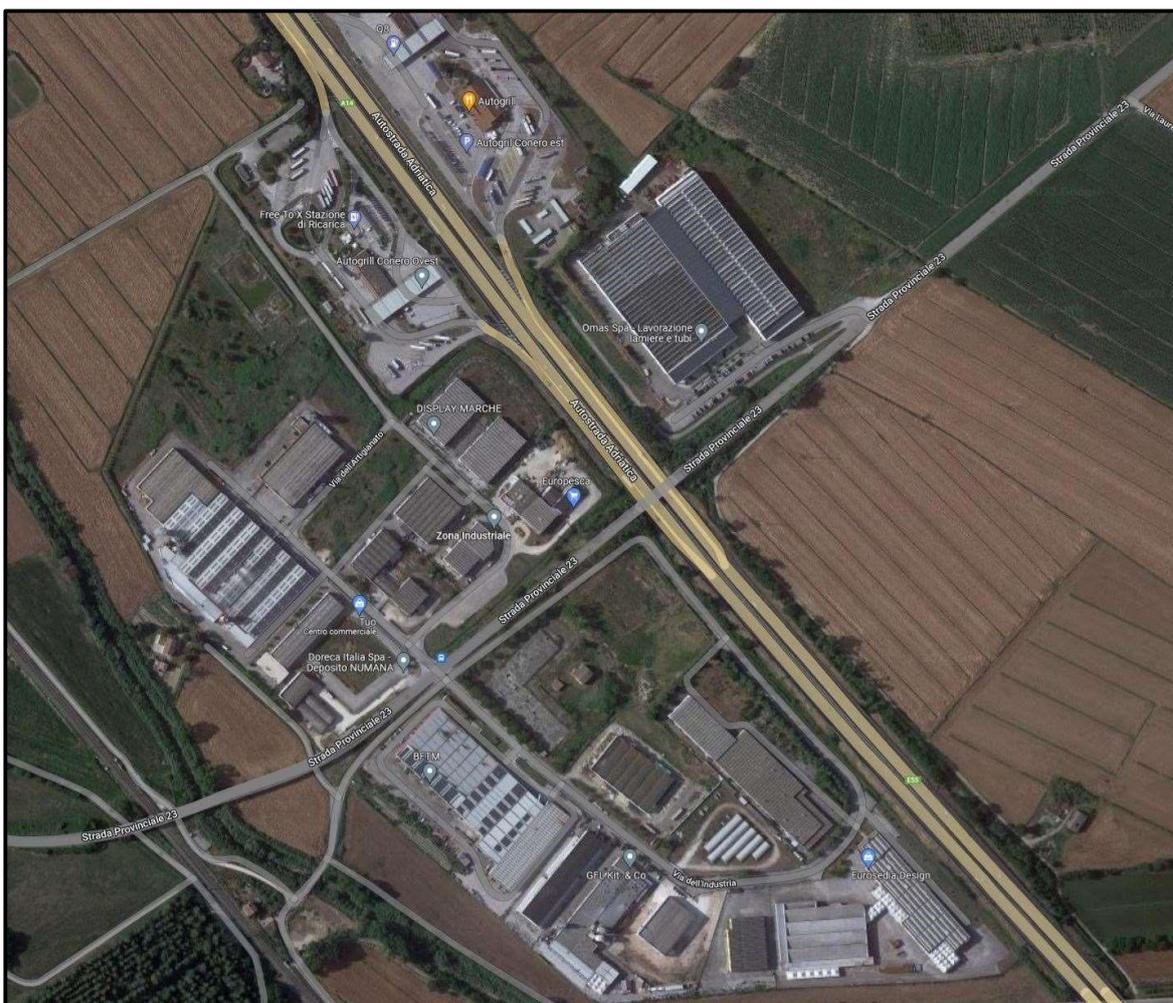
Il complesso produttivo ricade nel P.R.G. del Comune di Numana in zona D, sottozona D1 "Zone a prevalente destinazione produttiva" disciplinata dagli articoli 27 e 28 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Nella cartografia PAI regionale la zona è classificata come “esondabile con rischio R3” il che implica una serie di vincoli sull’edificabilità e di restrizioni dell’attività edilizia, come indicato anche dall’art. 6.3 “edificazione sconsigliata” del P.R.G.

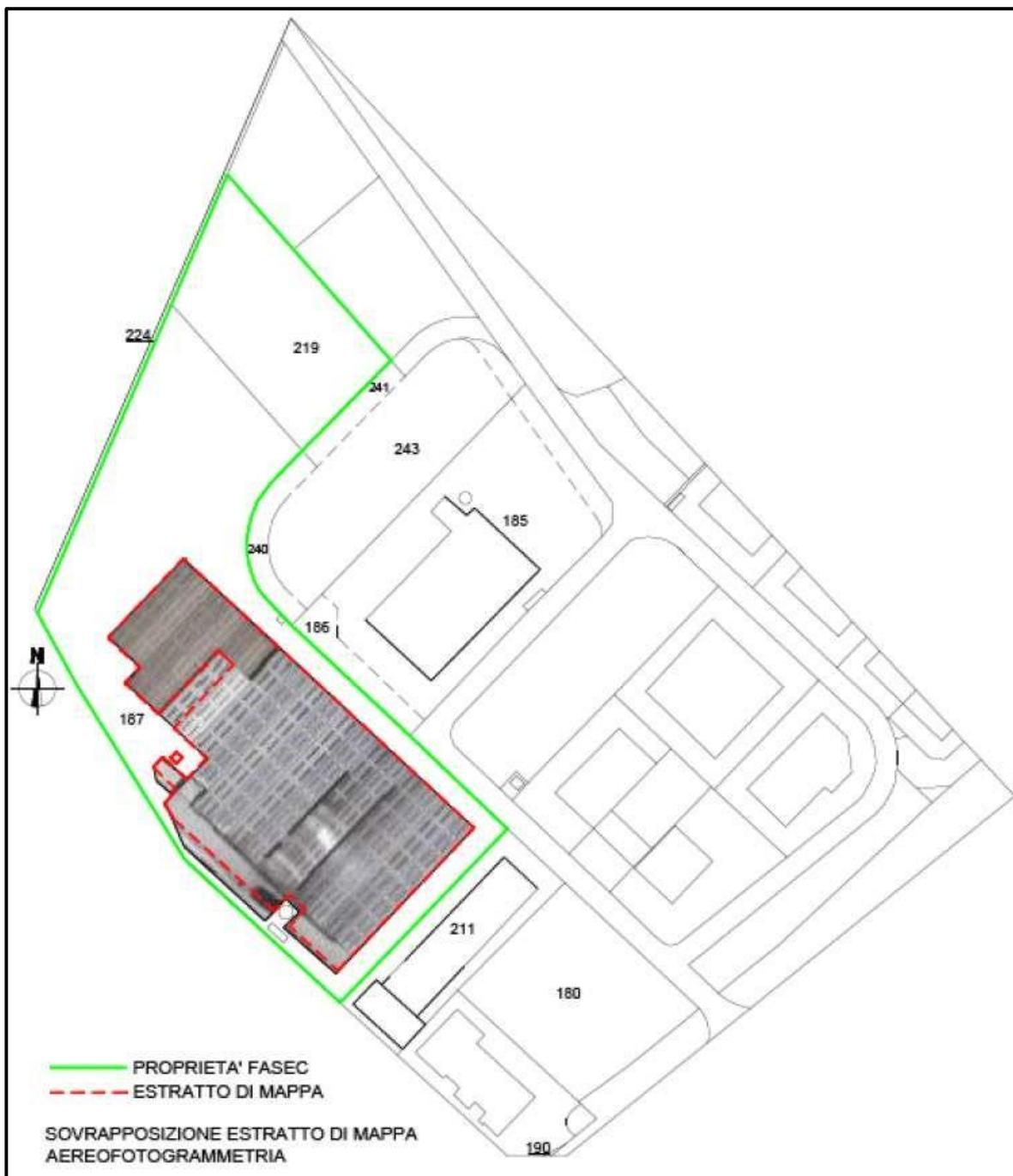
La consistenza del complesso oggetto di valutazione è la seguente: a)
fabbricato censito al Catasto Urbano al foglio 8, particella 187:

- sub 02/04: categoria D/1, rendita € 123,95: opificio rappresentato dalla cabina elettrica di trasformazione e relativa corte;
- sub 03/05: categoria D/7, rendita € 47.183,50: fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un’attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.

b) terreno agricolo censito al Catasto Terreni al foglio 8, particella 219, qualità seminativo, classe 1, superficie 6.225 mq, rendita agraria € 33,36 e rendita dominicale € 33,76.



mappa della Zona Industriale C.I.A.N. di Numana



La configurazione planimetrica dell’opificio deriva da una serie di ampliamenti del capannone edificato inizialmente, sviluppatosi negli anni per questioni legate alle esigenze produttive: il complesso può essere suddiviso essenzialmente in 3 porzioni con caratteristiche costruttive omogenee come di seguito descritte.

La porzione SUD dell’opificio che si sviluppa per 6 campate, comprende il fabbricato d’origine ed è costruita con struttura portante in acciaio e copertura a doppia falda realizzata

con capriate in acciaio, arcarecci e pannelli di cemento amianto (eternit) intervallati da pannellature traslucide fisse per fornire illuminazione naturale all'interno dei comparti. Il tamponamento della zona produttiva è costituito parzialmente in pannelli sandwich in lamiera con interposto materassino di lana di roccia, mentre la porzione adibita ad uffici e servizi ha tamponatura in laterizio intonacato.

Sui fronti sono state realizzate finestre a nastro ed ingressi carrabili e pedonali in profilati di acciaio e tamponatura in pannello sandwich.

La pavimentazione dell'area industriale è realizzata in calcestruzzo finito al quarzo mentre quella degli uffici e dei servizi in piastrelle ceramicate.

Sulla copertura della porzione in acciaio è installato un impianto fotovoltaico.

L'altezza sotto catena è di circa 5,25 mt mentre l'altezza al colmo è di circa 8,00 mt. Il tecnico di parte Ing. Marini evidenzia nella propria relazione che la porzione sud dell'opificio industriale presenta notevoli carenze manutentive nonché un elevato stato di degrado con evidenti e diffusa corrosione delle pannellature di tamponamento, scossaline ed infissi, rilevante quadro fessurativo della pavimentazione industriale e distacchi della finitura dell'intonaco esterno. [4 di 26](#)

Inoltre lo stesso tecnico denuncia che la porzione sud dell'opificio non risulta essere minimamente adeguata a quelle che sono le elementari e basilari norme tecniche di prevenzione incendi per l'attività attualmente svolta all'interno dell'opificio.

Le criticità rilevate sono sinteticamente riassunte di seguito:

- mancanza di vie di esodo (percorsi protetti) ed uscite di sicurezza;
- mancanza di aereazione permanente o evacuatori di fumo e di calore;
- mancata copertura delle superfici interne del sistema idrico di spegnimento (idranti);
- mancanza del sistema di rilevazione fumo e calore;
- inadeguata classe di resistenza al fuoco delle strutture metalliche;
- mancata compartimentazione dei reparti con diversa destinazione funzionale sia per quanto riguarda i muri divisorii che le porte di comunicazione;
- mancato adeguamento alla direttiva ATEX degli impianti di aspirazione ed elettrici nei reparti verniciatura e falegnameria;

- mancanza di adeguato isolamento antincendio tra i pannelli fotovoltaici in copertura e l'ambiente interno.

La porzione NORD dell'opificio è costituita da 3 campate ed è realizzata in calcestruzzo armato precompresso, pannelli di tamponamento in c.c.a vibrato, copertura con capriata in c.c.p. a doppia falda che sorregge tegoli a doppio T sempre in c.c.a con interposti lucernari. L'altezza interna sotto capriata risulta essere pari a 5,70 mt mentre al colmo di circa 7,40 mt. La pavimentazione è in calcestruzzo con finitura al quarzo.

La porzione OVEST dell'opificio è caratterizzata dalla presenza di tettoie con struttura in acciaio a falda singola o a sbalzo, tamponate con pannelli sandwich e pavimentate con soletta in calcestruzzo con finitura al quarzo.

Il tecnico di parte Ing. Marini denuncia la scarsa manutenzione della porzione NORD e della porzione OVEST dell'opificio.

Sul piazzale sono presenti una cabina di trasformazione e di misurazione enel, un silos in prossimità delle centrali termiche e la stazione di pompaggio a servizio dell'impianto idrico antincendio con le relative riserve idriche in cisterne esterne.

Sono presenti gli impianti idrico, di illuminazione interna ed esterna, di aria

5 di 26

compressa e di aspirazione, n.2 centrali termiche e caldaie alimentate a trucioli di legno con silos esterni e macchine termo ventilanti nelle zone di produzione, antincendio costituito dal gruppo di spinta e dalla riserva idrica raccolta in n.2 serbatoi esterni e l'impianto di aria condizionata negli uffici.

La zona uffici si sviluppa su due piani.

I servizi sono stati raggruppati all'interno dell'opificio in tre blocchi distinti: il primo blocco (officina + servizi igienici) presente nel nucleo originario, il secondo (uffici + servizi igienici) nella prima campata, il terzo blocco (spogliatoi + servizi igienici) è ubicato nella pozione più recente. Sopra questi blocchi sono stati ricavati dei soppalchi per lo stoccaggio di materiale.

Le superfici suddivise per attività svolte sono state desunte da riscontri sulle planimetrie catastali e da pratiche edilizie, sono le seguenti:

- reparto produttivo (comprensivo di servizi igienici, officina, spogliatoi e uffici nella prima campata), 12.110 mq □ uffici e mensa al piano terra, 320 mq □ uffici al piano primo, 150 mq.

- zona posteriore destinata agli impianti, ai locali tecnici e allo stoccaggio legname, 900 mq
- soppalchi e locali tecnici direttamente collegati con l'edificio, 900 mq.
- tettoie, 740 mq
- cabina enel, locale pompe, centrale termica e bruciatore separati dall'edificio principale, 170 mq.
- corte esterna libera esclusiva (circa) 16.000 mq, di cui circa la metà (8.000 mq) asfaltata, intorno al perimetro all'edificio, la restante parte lasciata a incolto. Nelle valutazioni estimative, i locali al piano terra costituiti da reparto produttivo, uffici e mensa sono stati considerati tutti alla stessa maniera come superficie destinata all'attività produttiva, in quanto il grado di finitura di uffici e mensa non è tale da indurre ad una valutazione migliore. Inoltre è stata considerata la superficie di tettoie di cui si ha certezza della regolarità urbanistica pari a 400 mq, mentre i locali tecnici in genere, la cabina elettrica e le centrali termiche non sono stati inseriti nel calcolo della superficie commerciale essendo superfici accessorie.

3. Quadro Urbanistico e Conformità.

Il complesso industriale/produttivo è stato realizzato a seguito del rilascio dei seguenti titoli abilitativi (la nomenclatura degli ampliamenti è riscontrabile nello schema planimetrico riportato in calce al presente paragrafo):

- Concessione Edilizia prot. n.3051 del 19/05/1982: realizzazione del capannone iniziale coincidente con la 4° e 5° campata (da sud), relativi soppalchi, locali di stoccaggio legname sul retro e centrale termica (A1);
- Concessione Edilizia prot. n.310 del 26/01/1984 prot. n.310: realizzazione del primo ampliamento (A2);
- Concessione Edilizia prot. n.4512 del 10/06/1986: realizzazione di un ulteriore ampliamento, campata (A3) e area (A4) tra lo stoccaggio legname e il precedente ampliamento A2;
- Concessione Edilizia prot. n.1970 del 03/04/1987: realizzazione di un altro ampliamento, campata (A5) e relativi soppalco e tettoia ubicata sul retro dell'edificio;

-
- Concessione Edilizia prot. n.493 del 05/02/1988: variante di configurazione interna riguardante il capannone iniziale ed il primo ampliamento (A2); Concessione Edilizia prot. n.492 del 05/02/1988: variante riguardante gli ultimi due ampliamenti realizzati;
- Dichiarazione di Abitabilità prot. n. 9519/86 rilasciata il 12/02/1988;
- Concessione Edilizia prot. n.2105 del 13/04/1989: realizzazione dell'ampliamento campata (A7) con tettoia retrostante;
- Concessione Edilizia prot. n.7817 del 19/10/1989: realizzazione di una copertura a carattere precario (A6), ma strutturalmente e architettonicamente uguale a quelle limitrofe, tra l'ultimo ampliamento e la porzione esistente.
- Concessione Edilizia prot. n.7822 del 19/10/1989: variante all'ultimo ampliamento (A6) con parziale tamponatura della tettoia retrostante;
- Concessione Edilizia prot. n.9497 del 21/12/1989: realizzazione di volumi tecnici (altra centrale termica) e installazione di un silos sul retro dell'opificio; Dichiarazione di Agibilità prot. n. 6381 rilasciata il 24/09/1991;
- Concessione Edilizia prot. n.4621 del 08/06/1994: costruzione cabina elettrica; Dichiarazione di Agibilità prot. n. 2752 rilasciata il 13/04/1995;
- Concessione Edilizia prot. n.4239 del 06/05/1999: realizzazione ampliamento (A8 - lotto n.14 sull'area P.I.P. confinante) con relativo soppalco interno e cisterne con locale pompe per l'impianto antincendio.
- D.I.A. prot. n.12897 del 25/10/1999: variante alla C.E. prot. n.4239 del 06/05/1999;
- Dichiarazione di Agibilità prot. n. 1851 rilasciata il 19/02/2001;
- Concessione Edilizia prot. n.9803 del 18/07/2001: ampliamento (A9); Concessione Edilizia prot. n.16655 del 20/11/2001: installazione di silos; D.I.A. del 05/05/2010: modifiche interne al fabbricato industriale.

Dall'analisi della documentazione reperita attraverso accesso atti, risulta che la costruzione si è articolata in un periodo temporale di circa 28 anni dal 1982 al 2010, in funzione delle necessità produttive.

A seguito dello studio delle pratiche edilizie, lo scrivente ha accertato la non conformità dei luoghi rispetto ai titoli abilitativi.

□

In particolare, non risultano presenti le dichiarazioni di agibilità degli ultimi ampliamenti, risultano eseguite delle diverse aperture sul prospetto del fabbricato, le tettoie retrostanti sono state parzialmente chiuse con dei portoni scorrevoli; sono presenti alcuni volumi non autorizzati rappresentati nelle tavole grafiche dei

successivi ampliamenti. Il locale tecnico esterno risulta di maggiori dimensioni rispetto a quelle autorizzate e sono presenti alcune tettoie non autorizzate. Con la D.I.A. del 2010 sono state sanate tutte le difformità interne ad eccezione delle tamponature delle tettoie sul retro dell'edificio.

È necessario presentare una sanatoria edilizia per ripristinare la conformità dei luoghi da un punto di vista urbanistico.

Confrontando lo stato dei luoghi con le planimetrie catastali è stata accertata la non corrispondenza dei luoghi con queste ultime.

La planimetria catastale presenta, infatti, alcune incongruenze consistenti nella mancata indicazione del soppalco della seconda campata, delle tettoie, di alcuni silos, di alcune aperture e dell'ultimo ampliamento.

Inoltre non è stata presentata la richiesta di aggiornamento della rendita catastale a seguito dell'installazione dell'impianto fotovoltaico sulla copertura del plesso. Dal valore di stima del fabbricato saranno detratti i costi per il ripristino della conformità urbanistica e catastale dell'opificio industriale.

4. Criterio di Valutazione Immobiliare.

8 di 26

Il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima prevede l'individuazione dell'aspetto economico da considerare, in relazione alle finalità per cui la stima stessa è richiesta. L'individuazione degli aspetti economici passa attraverso la scelta dell'approccio più adatto alla soluzione del quesito estimale e in generale si può procedere attraverso:

1. l'approccio di mercato, che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;
2. l'approccio tecnico, che permette di apprezzare l'aspetto economico del valore di costo;
3. l'approccio finanziario, cui possono essere ricondotti sia il classico valore di capitalizzazione, sia il valore derivante dall'attualizzazione dei flussi di cassa.

In teoria, tutti gli aspetti economici tendono al valore di mercato se si opera in regime di mercato perfetto, ma nella realtà si tratta di valori diversi.

Le metodologie usate per la determinazione del valore di mercato di un bene immobile sono sostanzialmente di due tipi:

- A. la metodologia diretta, basata sulla comparazione, che è applicabile quando si verificano una serie precise di condizioni al contorno, quali l'esistenza di beni simili al bene da stimare, la dinamicità del mercato immobiliare omogeneo del bene da stimare e la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili risalenti ad un periodo prossimo a quello della stima. La metodologia diretta si esplica essenzialmente attraverso il metodo comparativo, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (mono-parametrici, pluri-parametrici).
- B. Le metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici, si utilizzano in assenza di una o più fra le citate condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, e si basano sulla ricerca indiretta del valore di mercato, ricercando uno degli altri valori (di costo, di riproduzione deprezzato, di trasformazione, di capitalizzazione) visti in questo caso non come aspetti economici autonomi, ma come procedimenti mediante i quali apprezzare l'aspetto economico del valore di mercato.

In particolare, l'utilizzo delle metodologie indirette si attua mediante:

- un approccio tecnico, ad esempio ricercando il valore di costo attraverso [9 di 26](#)
l'analisi di fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene;
- un approccio finanziario, utile quando siano noti o indagabili i dati reddituali del bene, approccio che consente ad esempio di ricavare il valore di capitalizzazione, ponendo in relazione reddito e saggio di capitalizzazione attribuibili al bene.

Esistono infine aspetti economici ulteriori, che possono essere considerati derivati da quelli già citati, e che costituiscono ulteriori strade indirette per la stima del valore di mercato, ed in particolare:

- il valore di trasformazione, aspetto economico che va considerato quando il bene non ha un mercato, ma è suscettibile di trasformazione (tecnicamente realizzabile, legalmente possibile ed economicamente conveniente) in un bene che invece è apprezzato dal mercato; in tal caso il valore ricercato sarà definito dalla differenza fra il valore di mercato del bene trasformato e i costi, oneri e spese di trasformazione;
- il valore di surrogazione, aspetto economico che va considerato quando non sia possibile una trasformazione, ma sia però ipotizzabile la realizzazione di un bene capace di surrogare/rimpiazzare quello in oggetto, ovvero sia in grado di fornire le sue stesse utilità: in tal caso si cercherà indirettamente il valore

equiparandolo alle spese sostenibili per surrogarlo e il procedimento da utilizzare sarà quello riconducibile al valore di riproduzione deprezzato;

- il valore complementare, aspetto economico che va considerato qualora la particolarità del bene analizzato sia in relazione alla sua condizione del bene “accessorio”, perché parte integrante di un complesso omogeneo: in tal caso si ricercherà indirettamente il valore di mercato dell’intero e quello della porzione residua.

L’utilizzo dell’uno o dell’altro metodo è in genere una scelta indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e della finalità della valutazione.

5. Valutazione dell’Opificio Industriale.

L’opificio industriale è stato stimato con metodo di costruzione deprezzato in funzione della vetustà e dell’obsolescenza dei fabbricati.

L’opificio industriale ha caratteristiche di difficile reperimento sul mercato immobiliare della zona nella quale sorge: infatti ha dimensioni molto estese e [10 di 26](#)

raccoglie all’interno del lotto di pertinenza una serie di fabbricati di altra tipologia che sono stati realizzati ai soli fini della specifica produzione.

La sua configurazione è tale da non poter rintracciare con facilità sul mercato immobiliare di zona edifici “comparabili” e, di conseguenza, di individuare prezzi di compravendita di beni similari.

Inoltre, anche se si volesse far riferimento ad edifici industriali di dimensioni standard per prenderne in considerazione il prezzo di compravendita, allo stato attuale, si è di fronte ad un mercato degli edifici industriali/produttivi e dei capannoni in genere completamente “ingessato” dalla crisi economica che è venuta crescendo negli ultimi anni.

È dato di fatto, ai tempi attuali, che le compravendite di immobili con destinazione d’uso industriale o artigianale produttiva e di capannoni in genere derivano da vendite di tipo competitivo conseguenti a fallimenti aziendali.

Non si è potuto reperire un campione di atti di compravendita, più o meno attuali, riferiti ad immobili ubicati in zone prossime e con caratteristiche analoghe a quello oggetto di perizia, quindi ai fini delle valutazioni estimative si farà riferimento anche ai valori di mercato contenuti nella banca dati dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate (OMI) e delle quotazioni del Borsino Immobiliare Nazionale.

In particolare l'O.M.I. di Agenzia Entrate per la Zona Industriale CIAN di Numana fornisce relativamente al secondo semestre 2021:

- magazzini, valore medio di €/mq 275 con valore minimo di €/mq 225

Il Borsino Immobiliare Nazionale fornisce per la Zona Industriale CIAN di Numana fornisce relativamente al secondo semestre 2021:

- capannoni produttivi, valore medio di €/mq 240 con valore minimo di €/mq 145

Grazie ad una ricerca effettuata dallo scrivente presso alcuni siti internet di annunci immobiliari sono state reperite le seguenti inserzioni:

- 1) Capannone in vendita a Numana in Zona dei Castelli. Annuncio V-416AC. (non sono state pubblicate fotografie del capannone)

Numana, Zona Industriale C.I.A.N. Proponiamo in vendita capannone industriale di oltre 3'000 mq con predisposizione di carro ponte e dotato di cabina elettrica. L'immobile insiste su un'area di sedime di circa 1,00 ettaro ed è così strutturato:

11 di 26

produzione circa 2.600 mq, servizi piano terra oltre 250 mq, uffici/direzionale piano primo _____circa 300 mq ed ulteriori superfici accessorie di oltre 200,00 mq. La zona produzione è costituita da 2 campate libere di circa 20x60 metri. Caratteristiche specifiche: 3.500 mq commerciali, 3.320 calpestabili in buono stato, distribuzione open space, n.1 bagno. Prezzo € 600.000. Prezzo unitario €/mq 171.

- 2) Capannone in vendita a Numana in via Lauretana.

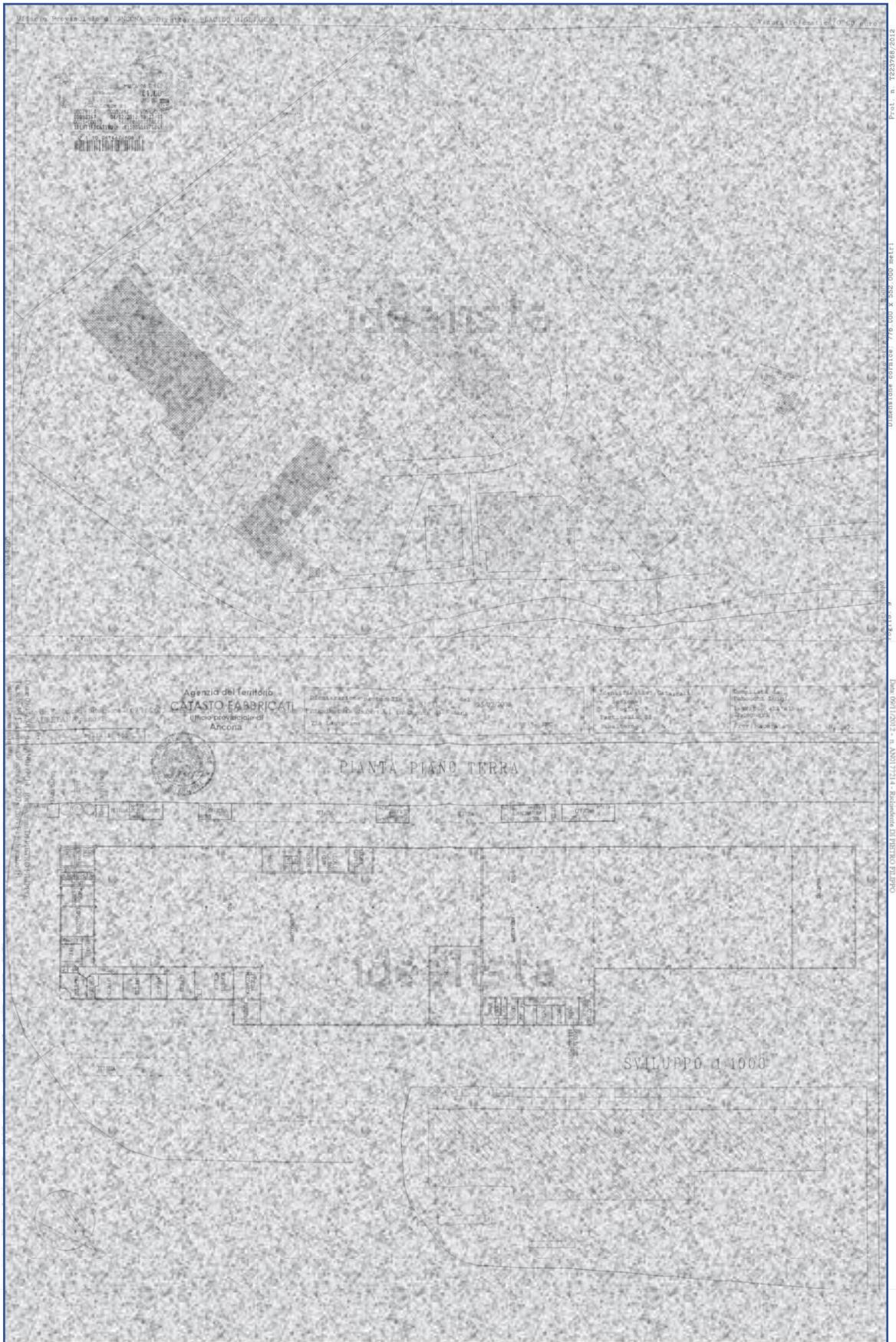
Capannone in vendita a Numana (AN), Zona Industriale C.I.A.N. L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Numana al foglio 9 particella 81 categoria D/7 rendita catastale Euro 15.686. Capannone industriale edificato in due tempi, una tipologia edilizia più antica e una più moderna, con superficie coperta totale di 6.500 mq circa, con annessa palazzina uffici-servizi, e area esterna scoperta utile di 10.000 mq, a circa 5 km dal casello autostradale di Loreto della A14. L'opificio industriale è suddiviso in due zone principali per la produzione, una zona a magazzino e la zona uffici, mentre esternamente sono presenti alcuni fabbricati di modeste dimensioni (officina, deposito vernici ecc.) di circa 500 mq totali e tettoie in parte adibite a deposito materiali e in parte a parcheggio.

Caratteristiche specifiche: 17.566 mq commerciali, 2 piani, buono stato, distribuzione in 6 locali, 3 bagni. Dotazioni: riscaldamento, aria condizionata, magazzino/archivio, sistema di allarme, porta di sicurezza. Prezzo € 1.650.456. Prezzo unitario €/mq 94.

Le fotografie che seguono sono allegate all'annuncio.







Sulla base dei dati sopra elencati, si assume il valore unitario di stima pari a €/mq 145 indicato come valore minimo dal Borsino Immobiliare Nazionale, in quanto se pure le Banche Dati Nazionali indicano valori medi di circa €/mq 250, il mercato immobiliare di zona indica, attraverso gli annunci reperiti, valori unitari di vendita medi dell'ordine di €/mq 130 ai quali si deve applicare sicuramente uno sconto relativo alla trattativa preventiva alla compravendita.

Ai fini delle valutazioni estimative i prezzi attinti dalle Banche Dati devono essere raggugliati alle caratteristiche specifiche dello stabilimento industriale di Numana attraverso l'applicazione di opportuni coefficienti in grado di esprimere, con un valore da 0 a 1, per determinare un congruo prezzo di mercato.

Ne segue che il prezzo unitario di mercato di €/mq 145 è stato corretto attraverso l'applicazione di opportuni coefficienti di ragguglio per adeguarlo alle caratteristiche dell'opificio oggetto di stima.

Il metodo valutativo prevede il calcolo della superficie utile lorda di ogni immobile misurata al lordo dei muri perimetrali, includendo tutti i muri divisorii interni e la metà dello spessore dei muri che separano l'immobile in oggetto da altri con esso confinanti. Si rimanda alla normativa di settore e alle linee guida emanate

15 di 26

dall'Agenzia delle Entrate per la corretta stima della consistenza delle superfici da stimare. La superficie utile lorda così ottenuta viene moltiplicata per il prezzo unitario di mercato corretto dai coefficienti di ragguglio, determinando così il valore di stima dell'immobile. Considerando che il prezzo unitario attinto dalle Banche Dati si riferisce già di per sé alla zona in cui sono ubicati gli immobili e alla tipologia dell'immobile "opificio", al valore unitario sarà applicato unicamente il coefficiente di ragguglio relativo alla vetustà degli edifici, ricostruita in maniera dettagliata attraverso lo studio e l'analisi di tutte le pratiche edilizie reperite tramite accesso atti.

L'attuale configurazione dell'opificio è stata conseguita per successivi ampliamenti che hanno assecondato nel tempo le logiche e le esigenze della produzione.

Si deve, quindi, stimare un edificio di grandi dimensioni costituito da porzioni costruite anche a distanza di 20 anni, pertanto il loro valore non può prescindere dalla vetustà e di conseguenza dallo stato di manutenzione.

Qualunque altro criterio di stima non avrebbe tenuto conto delle differenti età delle porzioni del medesimo fabbricato, e pertanto la stima ottenuta, applicando altri metodi, per esempio di trasformazione, non sarebbe stata congrua.

Tenuto conto che il deterioramento fisico di un edificio corrisponde alla quota parte di deprezzamento del bene immobiliare dovuto al deperimento dei suoi componenti edilizi per effetto del tempo e dell'usura, per determinare il deprezzamento complessivo dell'immobile, durante la sua vita utile, vengono sommati i deprezzamenti relativi a ciascun componente dell'immobile (struttura, finiture ed impianti) applicando la formula empirica proposta dall'Unione Europea degli Esperti Contabili:

$$\Delta = \sum_i \left[\frac{(A_i + 20)^2}{140} - 2,86 \right] * y_i$$

dove:

- $A_i = (t_i/n_j) * 100$;
- n_j = vita utile economica della i-esima categoria di opere del fabbricato (intesa non come vita fisica, vale a dire il numero di anni compreso tra la costruzione ed il deperimento totale); _____
- t_i = età apparente della i-esima categoria di opere del fabbricato;
- y_i = incidenza percentuale del costo della i-esima categoria di opere sul costo di costruzione complessivo;
- V_n = valore di mercato a nuovo del solo edificio esclusa l'area.

16 di 26

In letteratura tecnica troviamo che la vita utile delle Strutture è pari a 100 anni, delle Finiture è pari a 30 anni e degli Impianti è pari a 20 anni.

Dal momento che le caratteristiche costruttive dell'opificio oggetto di stima si riferiscono a finiture di qualità scarsa e che, in sostanza, è costituito da strutture in cemento armato e in acciaio senza particolari rifiniture, non verrà conteggiato il deprezzamento delle finiture che avrebbe un'incidenza pressoché nulla.

Sul fronte dell'impiantistica (impianto di riscaldamento, impianto elettrico ed antincendio) invece è stato considerato il deprezzamento massimo in quanto gli impianti sono tutti da ristrutturare con impegno di ingenti risorse economiche. È necessario quindi determinare l'incidenza delle strutture e degli impianti sul costo di costruzione di un capannone e, a tal fine, si prende a riferimento il Prezzario DEI delle Tipologie Edilizie che con la Tipologia

Edilizia E8 individua un complesso industriale completo con le seguenti caratteristiche, comparabili alle caratteristiche degli stabilimenti oggetto di stima:

- opificio industriale di superficie superiore a 10.000 mq con struttura prefabbricata in cemento armato precompresso, pilastri a maglia di 15x15 metri, travi principali ad omega e solaio di copertura a shed;
- fondazioni realizzate con collari prefabbricati annegati in una soletta di fondazione gettata in opera su magrone;
- pavimento industriale realizzato con massetto di calcestruzzo con rete metallica e giunti di dilatazione;
- rete fognaria interna e pluviali in polietilene su perimetro esterno;
- impermeabilizzazioni realizzate con manto di barriera al vapore, doppio pannello di poliuretano da 3 cm di isolamento, doppia guaina armata con finitura in scaglie di ardesia;
- illuminazione naturale assicurata da lastre fisse di vetro retinato e telai apribili di policarbonato;
- lattoneria in alluminio; [17 di 26](#)

- tamponamenti con pannelli di calcestruzzo alleggerito;
- portali dei portoni con travi e pilastri in ferro;
- murature interne in blocchetti di calcestruzzo con giunti stilati;
- serramenti interni tagliafuoco in lamiera metallica preverniciata;
- piazzali in tout venant bituminoso e strato di usura in conglomerato bituminoso;
- rete fognaria per acque nere e meteoriche con tubazioni in pvc e di cemento con recapito in pubblica fognatura previa fossa Imhoff; pozzetti di cemento con tombini in ghisa; cancelli scorrevoli in tubolari di ferro.

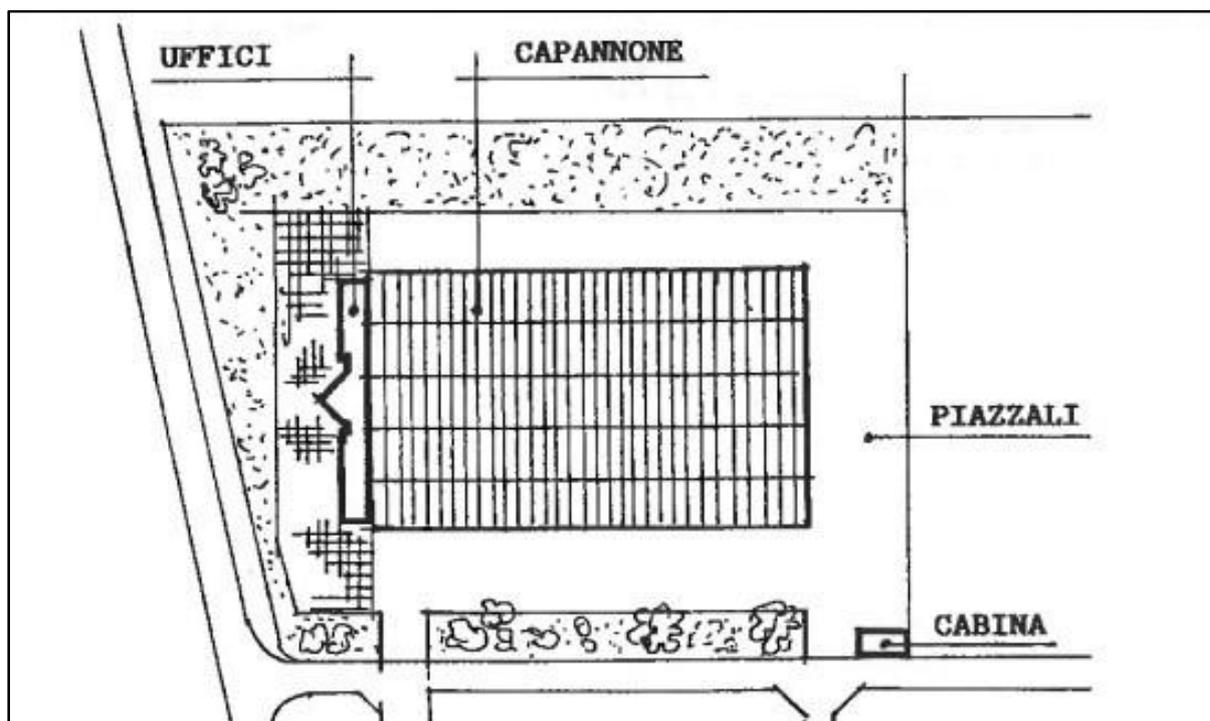
Per le finiture dei locali adibiti ad ufficio:

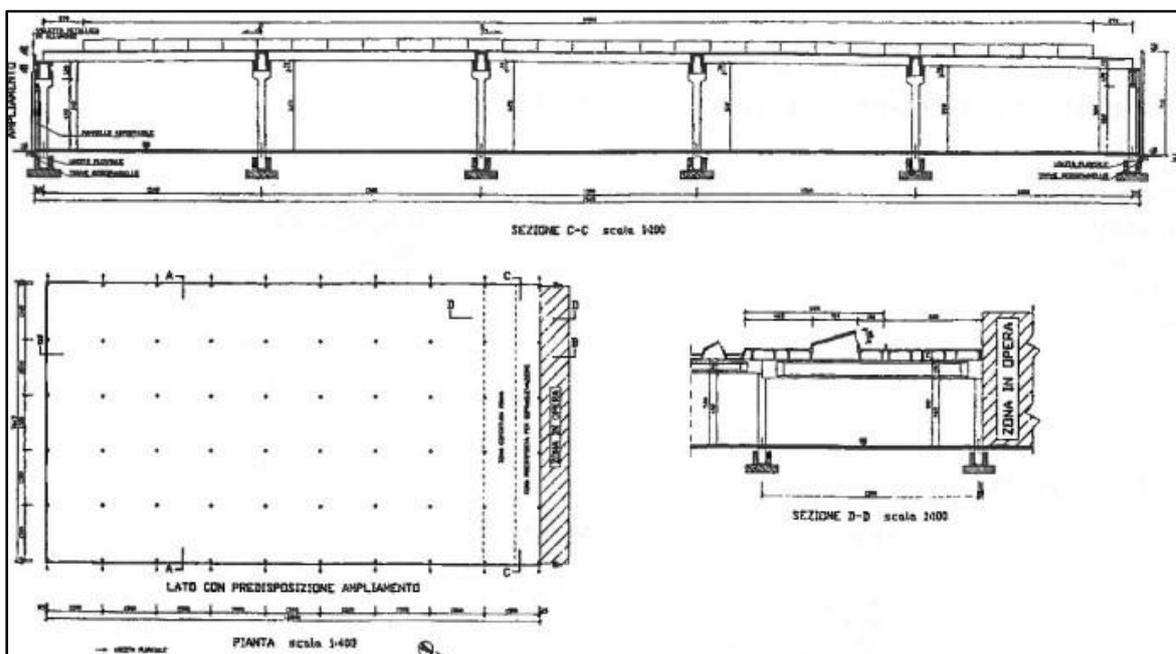
- controsoffitti in quadrotti di gesso;
- pavimento in piastrelle di ceramica al quarzo;
- pareti divisorie mobili;
- serramenti interni in profili di ferro;
- impianto di condizionamento con fan coil e distribuzione di aria primaria non recuperata con estrazione da servizi ed espulsione da tetto.

Per gli impianti:

- impianto elettrico realizzato con linee in passerelle di lamiera e cavi in rame isolati, cabina di trasformazione da media a bassa tensione 300 Kw con possibilità di incremento;
- impianto di terra per tutte le utenze e per le parti metalliche con dispersori;
- impianti di illuminazione dimensionato per 200 lumen con corpi illuminanti in ABS, plexiglas ed acciaio IP65, forza motrice in blindo;
- centrale di riscaldamento formata da 3 caldaie in cascata da 580 Kw per la produzione di acqua calda di riscaldamento ed acqua calda sanitaria e 10 elettropompe;
- impianto di riscaldamento con areotermi pensili e flusso di aria verticale e distribuzione dell'acqua calda con tubi di acciaio isolati;
- impianto antincendio con adeguate bocchette sul perimetro del capannone;
- impianto aria compressa, distribuzione alle utenze con tubi zincati in partenza da due compressori centrifughi posti nel locale di servizio esterno.

Di seguito lo schema in pianta e in sezione del capannone preso a riferimento.





Sulla base delle caratteristiche sopra elencate, il Prezzario DEI propone la seguente tabella di incidenza dei costi di costruzione per la realizzazione di un capannone:

SCAVI	1,15%
FONDAZIONI	6,60%
PAVIMENTO INDUSTRIALE	11,30%
STRUTTURE	54,14%
PANNELLI PREFABBRICATI	6,24%
MURI TRADIZIONALI	0,79%
SERRAMENTI E PORTONI	1,39%
IMP. RISCALDAMENTO	4,95%
IMP. ELETTRICO ED ILLUMINAZIONE	6,83%
IMP. ANTICENDIO	1,52%
IMP. ARIA COMPRESSA	1,22%
PITTURAZIONI	2,87%
ONERI VARI DI IMPRESA	1,00%

Complessivamente gli impianti incidono per circa il 15% sul costo di costruzione del capannone, quindi il valore di stima unitario di €/mq 145 sarà prima ridotto del 15% in modo da tenere in conto della sostanziale ristrutturazione di cui necessitano gli impianti attuali, poi

sarà applicato il coefficiente di deprezzamento calcolato sulla base della formula empirica proposta dall'Unione Europea degli Esperti Contabili con riferimento alla vetustà delle strutture.

Lo scrivente, dopo aver analizzato tutte le concessioni edilizie relative all'opificio di via dell'Artigianato a Numana (AN) con l'intento di risalire all'anno di costruzione dei singoli corpi di fabbrica oggetto di successivi ampliamenti, ha dapprima ricostruito lo schema planimetrico con indicazione delle superfici dei singoli ampliamenti, quindi ha proceduto alla determinazione del valore di stima dell'immobile come riportato nella tabella di seguito riportata.

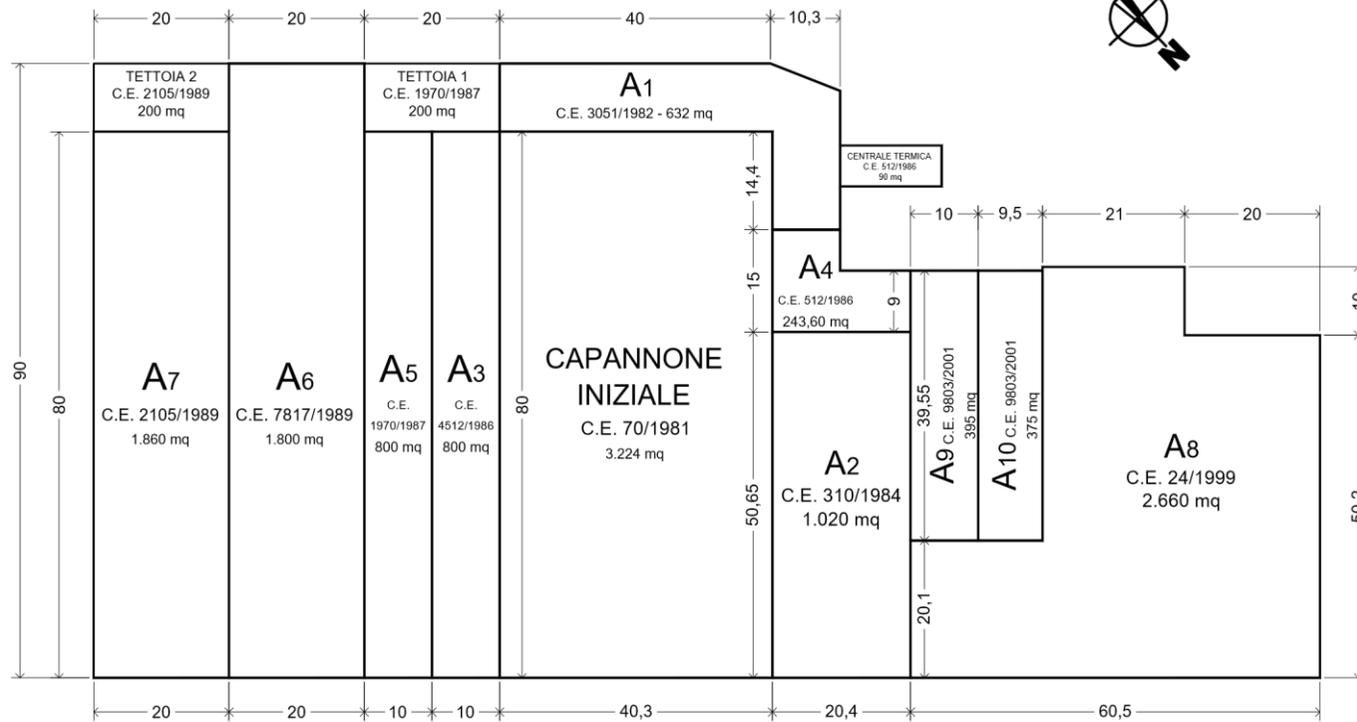
La stima è stata svolta applicando opportuni coefficienti di deprezzamento determinati in base all'età delle strutture realizzate per successive addizioni, quindi tiene conto di tutte le carenze manutentive e di efficienza evidenziate nella relazione di parte dell'Ing. Marini. Inoltre il valore unitario di stima è stato deprezzato in partenza del 15% in modo da riconoscere tutte le carenze relative agli impianti tecnologici, compreso il mancato rinnovo del certificato antincendio (CPI).

Stante il fatto che sono state accertate alcune difformità urbanistiche e catastali, in via cautelativa, viene deprezzato il valore di stima di € 1.465.000 detraendo 20 di 26

cautelativamente l'importo di € 65.000 per tenere conto dei costi da sostenere per le pratiche edilizie di sanatoria, le demolizioni parziali o totali di manufatti non regolari e di alcune difformità conseguenti al mancato aggiornamento presso l'Agenzia del Territorio, determinando così il valore dell'opificio industriale pari a € 1.400.000 (un milione quattrocentoquarantamila/00).

DIDASTUDIO ANCONA

Ing. Arch. Andrea Rachetta



OPIFICIO INDUSTRIALE IN VIA DELL'ARTIGIANATO - NUMANA (AN)

porzioni opificio	anno costruzione	titolo abilitativo	superficie (mq)	destinazione d'uso	età	coefficiente deprezzamento	coefficiente destinazione	coefficiente vetustà	valore unitario di riferimento	valore unitario deprezzato per impianti	valore ragguagliato	valore porzione opificio
CAPANNNONE INIZIALE	1981	C.E. 70/1981	3 224	opificio	41	0,24	1,00	0,76	€ 145,00	€ 123,25	€ 94,02	€ 303 110
Ampliamento 1	1982	C.E. 3051/1982	632	opificio	40	0,23	1,00	0,77	€ 145,00	€ 123,25	€ 95,08	€ 60 092
Ampliamento 2	1984	C.E. 310/1984	1 020	opificio	38	0,21	1,00	0,79	€ 145,00	€ 123,25	€ 97,16	€ 99 103
Ampliamento 3	1986	C.E. 4512/1986	800	opificio	36	0,20	1,00	0,80	€ 145,00	€ 123,25	€ 99,17	€ 79 334
Ampliamento 4	1986	C.E. 4512/1986	243	opificio	36	0,20	1,00	0,80	€ 145,00	€ 123,25	€ 99,17	€ 24 098
Ampliamento 5	1987	C.E. 1970/1987	800	opificio	35	0,19	1,00	0,81	€ 145,00	€ 123,25	€ 100,14	€ 80 115
Ampliamento 6	1989	C.E. 7817/1989	1 800	opificio	33	0,17	1,00	0,83	€ 145,00	€ 123,25	€ 102,05	€ 183 682
Ampliamento 7	1989	C.E. 2105/1989	1 860	opificio	33	0,17	1,00	0,83	€ 145,00	€ 123,25	€ 102,05	€ 189 805
Ampliamento 8	1999	C.E. 4239/1999	2 660	opificio	23	0,10	1,00	0,90	€ 145,00	€ 123,25	€ 110,50	€ 293 922
Ampliamento 9	2001	C.E. 9803/2001	395	opificio	21	0,09	1,00	0,91	€ 145,00	€ 123,25	€ 111,98	€ 44 231
Ampliamento 10	2001	C.E. 9803/2001	375	opificio	21	0,09	1,00	0,91	€ 145,00	€ 123,25	€ 111,98	€ 41 991
Tettoia 1	1987	C.E. 1970/1987	200	opificio	35	0,19	0,20	0,81	€ 145,00	€ 123,25	€ 20,03	€ 4 006
Tettoia 2	1989	C.E. 2105/1989	200	opificio	33	0,17	0,20	0,83	€ 145,00	€ 123,25	€ 20,41	€ 4 082
Soppalco	1981	C.E. 70/1981	240	opificio	41	0,24	0,50	0,76	€ 145,00	€ 123,25	€ 47,01	€ 11 282
Soppalco	1986	C.E. 4512/1986	180	opificio	36	0,20	0,50	0,80	€ 145,00	€ 123,25	€ 49,58	€ 8 925
Soppalco	1989	C.E. 2105/1989	200	opificio	33	0,17	0,50	0,83	€ 145,00	€ 123,25	€ 51,02	€ 10 205

Corte asfaltata			8 000	corte			0,02		€ 145,00	€ 123,25	€ 2,47	€ 19 720
Corte terreno incolto			8 000	corte			0,01		€ 145,00	€ 123,25	€ 1,23	€ 9 860

SUPERFICIE TOTALE OPIFICIO (mq) 14 829

VALORE COMPLESSIVO OPIFICIO INDUSTRIALE € 1 467 562

VALORE ARROTONDATO € 1 465 000

6. Valutazione dell’Impianto Fotovoltaico

Sulla copertura dell’opificio industriale insiste un impianto fotovoltaico costituito da due sezioni della potenza di 197,8 kWp cadauna messo in esercizio in data 31/05/2011 e soggetto all’incentivo del GSE fino al 30/05/2031.

Dai dati che sono stati forniti allo scrivente risulta un introito annuo derivante dal contributo GSE pari a circa € 60.000, pertanto, considerando il periodo residuo fino a scadenza dell’incentivo, ad oggi, rimangono 9 anni, risultando l’importo da incassare dal GSE pari ad € 540.000.

Il tecnico di parte Ing. Marini riferisce nella sua relazione che a seguito di verifiche risulta che:

- la copertura che ospita l’impianto fotovoltaico non è provvista di adeguati sistemi di protezione permanente dalle cadute dall’alto (linea vita). Tale mancanza non consente di svolgere in sicurezza le operazioni di manutenzione;
- la presenza di numerosi lucernari rende difficile la stima dei costi necessari alla messa in sicurezza permanente della copertura senza la redazione di un apposito progetto;
- allo stato attuale, inoltre, non è presente alcun sistema per salire in copertura: l’accesso alla copertura è possibile solo mediante scala autocarrata, quindi l’edificio dovrà essere dotato di una scala alla marinara con adeguata protezione a gabbia;
- il tetto è provvisto di un manto di copertura realizzato con pannelli sandwich in lamiera grecata. Lo stato del manto di copertura non appare in condizioni sufficienti (all’interno dell’opificio sovente cadono pezzi di lamiera a causa dell’elevato stato di ossidazione della stessa), oltre alla presenza di lucernari in vetroresina per l’illuminazione naturale dell’interno dell’edificio. Questi appaiono deteriorati in maniera importante dall’invecchiamento: tale condizione limita in maniera sensibile l’ingresso della luce naturale all’interno dello stabilimento e rappresenta un potenziale pericolo di infiltrazioni di acqua in caso di eventi piovosi di particolare intensità;
- sotto al manto di copertura in lamiera grecata, è presente uno strato interno composto di lastre di amianto. Nel caso lo stato di conservazione dell’amianto non risultasse in condizioni idonee, al fine di tutelare la sicurezza e la salute dei lavoratori, potrebbe essere necessario rimuoverlo. In tal caso occorrerebbe operare dall’alto e, pertanto,

rimuovere e successivamente reinstallare l'impianto fotovoltaico e la copertura esistenti;

- un inverter non funziona;
- sono scaduti i certificati di taratura dei contatori di produzione;
- sono scadute le SIM Card;
- il sistema di monitoraggio non è funzionante in quanto non connesso alla rete LAN aziendale;
- i pannelli fotovoltaici sono sporchi per mancanza di manutenzione ed alcuni sono danneggiati;
- alcuni fusibili dei quadri di stringa sono danneggiati.

Su suggerimento dello scrivente è stata richiesta un'offerta commerciale ad una ditta specializzata (vedere allegato in calce alla presente relazione) al fine di avere un quadro esaustivo dei costi da sostenere per ripristinare la funzionalità dell'impianto fotovoltaico. Risulta dall'offerta il costo complessivo di € 61.230 oltre IVA per eseguire i seguenti interventi:

- installazione linea vita 22 di 26
- lavaggio dei pannelli fotovoltaici
- riparazione schede inverter, comprensiva della sostituzione e ripristino delle funzionalità dell'inverter;
- ripristino del sistema di controllo;
- sostituzione di n.20 moduli componenti una stringa;
- posizionamento di scala marinara;
- taratura di n.2 contatori fiscali associati alle due sezioni di produzione;
- pratiche per adeguamenti mancanti (ARERA, GSE, E-DISTRIBUZIONE);
- assistenza per acquisto di n.2 SIM Card;
- assistenza per il recupero delle credenziali dei portali GSE, E-Distribuzione, Terna e Agenzia delle Dogane;
- sostituzione componentistica elettrica (fusibili) su quadri di campo;
- utilizzo di mezzi di sollevamento per la salita in quota del materiale;
- avviamento impianto fotovoltaico

- oneri per redazione del PSC e messa in sicurezza provvisoria del cantiere secondo quanto prevista dal D. Lgs 81/08, Direzione Lavori, coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione

Considerando uno sconto sull'importo di prima offerta, si può arrotondare l'importo delle manutenzioni e sostituzioni da eseguire in € 60.000 oltre IVA. Si deve considerare, inoltre, il costo della manutenzione annua che mediamente ammonta a € 15.000 per un impianto di circa 400 kWp. Si stima, ad oggi, il valore dell'impianto fotovoltaico pari a:

$\text{€ } (60.000 - 15.000) \times 9 \text{ anni} - \text{€ } 60.000 = \text{€ } 345.000$ (Euro trecentoquarantacinquemila)

Il valore dell'impianto fotovoltaico diminuisce in funzione del periodo residuo calcolato fino alla scadenza del contratto del 30/05/2031. Ad esempio se si volesse calcolare il valore alla data di scadenza del contratto di affitto del ramo di azienda del 25/08/2024, a parità delle condizioni al contorno attuali, si ha: $\text{€ } (60.000 - 15.000) \times 6,76 \text{ anni} - \text{€ } 60.000 = \text{€ } 245.000$
Il costo dello smaltimento dei pannelli alla data del 30/05/2031 viene sostenuto

23 di 26

tramite una ritenuta a monte da parte del GSE sull'incentivo erogato, quindi non è _____necessario detrarre alcun importo dal valore di stima, in quanto già detratto dall'importo annuo netto incassato di € 60.000.

NOTA BENE: il valore di stima dell'impianto fotovoltaico è stato determinato sulla base di alcuni dati forniti dalla Errebielle contenuti nella relazione di parte dell'Ing. Marini: in particolare sulla base dell'importo dell'introito annuo di € 60.000 e della durata del contributo incentivante. Tali dati devono essere verificati al fine di confermare i valore di stima sopra riportati.

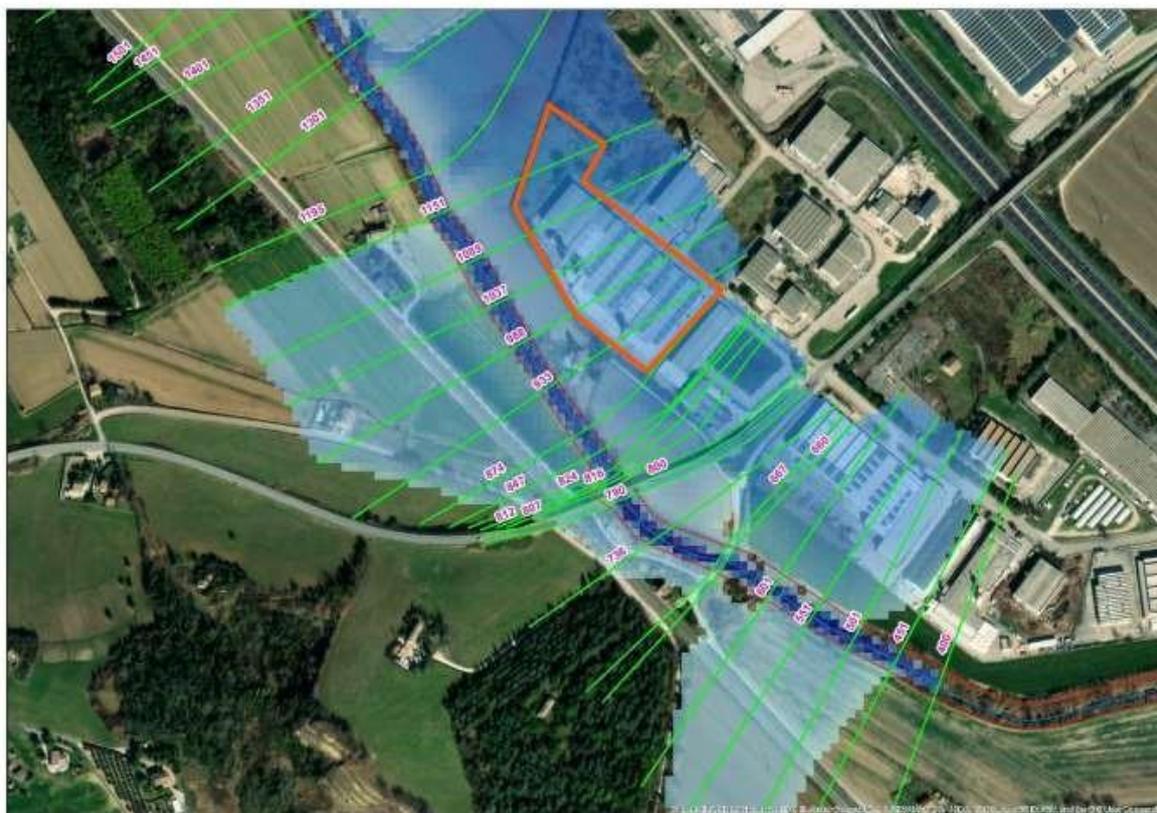
Valutazione dell'Area Edificabile

L'area edificabile adiacente al lotto di terreno in cui sorge l'opificio industriale è censita al Catasto Terreni al foglio 8, particella 219 ed ha una superficie fondiaria di 6.225 mq (lotto 15 del P.I.P.)

L'area edificabile ricade in zona D "sottozona D1 "Zone a prevalente destinazione produttiva" disciplinata dagli art. 27 e 28 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Numana: l'indice di utilizzazione fondiaria applicabile è pari a 0,463 mq/mq quindi è possibile edificare una superficie di $6.225 \times 0,463 = 2.880$ mq da adibire ad attività industriale/produttiva.

L'area, però, è classificata dalla cartografia P.A.I. come "zona esondabile con rischio R3", quindi soggetta a vincolo di limitazione dell'edificabilità e a restrizioni per la tipologia di attività edilizia ammessa: è possibile effettuare solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

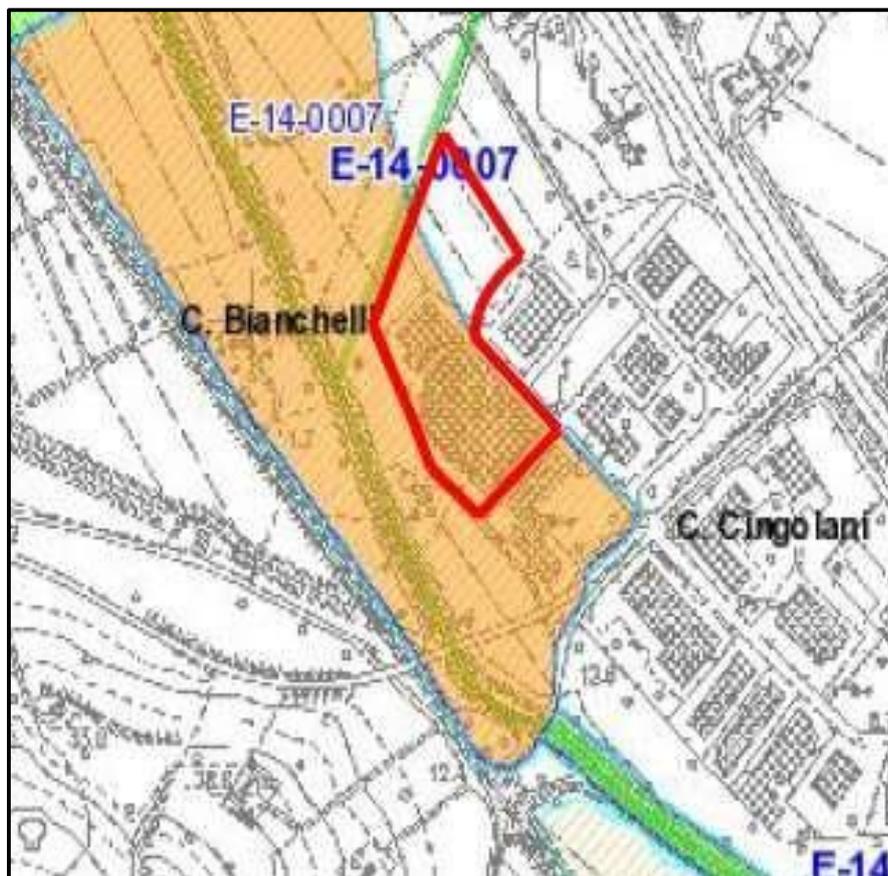
È possibile verificare l'effettiva estensione dell'area di esondazione attraverso studi ed indagini climatologiche, idrogeologiche ed idrauliche propedeutici alla progettazione.



Perimetrazione delle Aree Inondabili per $Tr=100$ anni

L'immagine sopra riportata mostra gli esiti della verifica idraulica per l'area della Zona Industriale CIAN di Numana (allegata in calce alla presente relazione) effettuata dal geologo

Vita e messa a disposizione del sottoscritto dal tecnico di parte Ing. Marini, con la quale si è potuto accertare che nella zona in esame (sezione idraulica del Fiume Aspio) sussistono dei tiranti idrici che confermano, allo stato attuale, il perimetro di esondazione riportato nella cartografia del PAI, di seguito evidenziato con l'area arancione.



25 di 26

estratto della cartografia PAI

Di conseguenza l'area arancione risulta non edificabile o, in alternativa, per potere edificare è necessario costruire opere di mitigazione per evitare il rischio di esondazione che risulterebbero molto costose.

Viene confermata, quindi, l'esondabilità dell'intera area edificata dello stabilimento produttivo limitando, di fatto, gli interventi sul fabbricato alla sola manutenzione ordinaria e straordinaria senza possibilità di ampliare ulteriormente l'edificato esistente.

L'ampliamento dell'opificio potrà essere eseguito esclusivamente sulla particella 219, che ha capacità edificatoria pari a 2.880 mq, ma non potrà essere realizzato in continuità con l'opificio esistente.

Si stima il più probabile valore di mercato dell'area edificabile di cui alla particella 219, considerando che l'area edificabile abbia un'incidenza del 20% sul valore medio di vendita

di €/mq 240 indicato dal Borsino Immobiliare Nazionale per i capannoni tipici nella Zona Industriale di Numana, quindi si ha:

€/mq 240 x 20% x 2.880 mq = € 140.000 (Euro centoquarantamila).

CONCLUSIONI

Il valore di stima dell'opificio industriale è di € 1.400.000. (Euro unmilionequattrocentomila)

Il valore di stima dell'impianto fotovoltaico, ad oggi, è di € 345.000. (Euro duecentocinquantacinquemila)

Il valore di stima dell'area edificabile è di € 140.000.

(Euro centoquarantamila)

26 di 26

Il valore dell'intero complesso immobiliare è pari a € 1.885.000.

(Euro un milioneottocentotrentacinquemila)

ALLEGATI:

1. DOCUMENTAZIONE CATASTALE
2. PREVENTIVO PER RIPARAZIONI IMPIANTO FOTOVOLTAICO
3. VERIFICA IDRAULICA SU AREA P.A.I. DI ESONDAZIONE ZONA INDUSTRIALE C.I.A.N. DI NUMANA

Jesi, 23 maggio 2022

IL PERITO ESTIMATORE

ARCH. ANDREA RACHETTA

