



STUDIO INGEGNERIA TARULLI

TRIBUNALE DI FERMO
Sezione fallimentare

PERIZIA DI STIMA

FALLIMENTO

“--- omissis ---”

Fallimento n.2/2023

GIUDICE DELEGATO

Dott.ssa Sara Marzialetti

CURATORE FALLIMENTARE:

Avv. Germano Nicolini

PERITO ESTIMATORE

Fermo, li ~~28/01/2024~~ **23/01/2024**

Dott. Ing. Michele Tarulli



Sommario

❖	PREMESSA.....	4
❖	SOPRALLUOGHI.....	5
❖	IDENTIFICAZIONE DEI BENI.....	5
❖	ATTIVITA' DELL'AZIENDA	6
❖	CRITERI DI STIMA PER LA VENDITA DELLA TOTALITA' DEI BENI IMMOBILI	6
	Criteri di stima per valutazione dei beni immobili	6
	Metodo statistico matematico: funzione della Deviazione Standard.....	6
	Metodo sintetico comparativo	11
❖	STIMA DEI BENI IMMOBILI PER LA VENDITA DELLA TOTALITA' DEGLI STESSI	11
	Descrizione sommaria degli immobili.....	12
	Ubicazione e confini.....	12
	Dati Catastali	12
	Consistenza e caratteristiche	14
	Possesso	18
	Situazione Urbanistica	18
	Regolarità edilizia ed urbanistica del bene	27
	Stima dell'immobile	29
	Metodo di valutazione	29
	Metodo statistico matematico: funzione della Deviazione Standard.....	29
	Metodo sintetico comparativo	31
	Indagini di mercato	31



STUDIO INGEGNERIA TARULLI

❖	STIMA DEI BENI IMMOBILI PER LA CONTINUITA' AZIENDALE.....	36
	Descrizione sommaria degli immobili.....	36
	Ubicazione e confini.....	36
	Dati Catastali	36
	Consistenza e caratteristiche.....	38
	Possesso.....	41
	Situazione Urbanistica.....	41
	Regolarità edilizia ed urbanistica del bene	43
	Stima dell'immobile	45
	Metodo di valutazione	45
	Metodo Coast Approach.....	45
❖	STIMA BLOCCO BENI IMMOBILI NON OGGETTO DEL CONTRATTO DI	
	AFFITTO.....	51
	Descrizione sommaria degli immobili.....	51
	Ubicazione e confini.....	51
	Dati Catastali	51
	Stima dell'immobile	53
	Metodo di valutazione	55
	Metodo statistico matematico: funzione della Deviazione Standard.....	55
	Metodo sintetico comparativo	56
	Indagini di mercato.....	57
❖	CONCLUSIONI	61
❖	ALLEGATI AL PRESENTE ELABORATO	63



STUDIO INGEGNERIA TARULLI

Ill. mo Giudice Delegato Dott. ssa Sara Marzialetti – Tribunale di Fermo.

❖ PREMESSA

Il sottoscritto dott. ing. Michele Tarulli, residente in Servigliano c.da Castello n.14 ed iscritto all'Albo Professionale dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Fermo al n° A540 in qualità di esperto, in data 03/08/2023 riceveva dal Curatore Fallimentare Avv. Germano Nicolini la nomina ad aggiornare la stima degli immobili della società fallita --- omissis --- in liquidazione, ed in particolare:

1) complesso industriale disposto su piani terra, primo e secondo, con circostante area scoperta, sito in Comune di Grottammare (AP), via Bore Tesino n. 16, censita al Catasto Fabbricati al Foglio 15, Part. 322, sub 1, categoria D/7, r.c. euro 49.575,20;

2) complesso industriale, con annessa corte, sito in Comune di Grottammare (AP), via Bore Tesino n. 20, censito al Catasto Fabbricati al Foglio 15, Part. 7: - sub 1, piani T-1-2-3, categoria D/7, r.c. euro 13.184,58 (stabilimento); - sub 2, piano 1, categoria A/3, Classe 5, vani 6,5, r.c. euro 241,70 (appartamento); - sub 3, piano 1, categoria D/1, r.c. euro 56,81 (cabina elettrica);

3) appezzamento di terreno sito nel Comune di Grottammare (AP), strada comunale Bore Tesino, della superficie di mq. 6.030, censito nel Catasto Terreni al Foglio 15, Partt. 56 (mq. 2.960), 225 (mq. 150), 335 (mq. 2.840), 156 (mq. 80);

4) apprezzamento di terreno sito nel Comune di Grottammare (AP), via Valtesino, della superficie di mq. 5.290, censito nel Catasto Terreni al Foglio 9, Partt. 146 (mq. 3.040), 381 (mq. 1.095), 382 (mq. 1.155);



STUDIO INGEGNERIA TARULLI

- 5) *la porzione dei complessi industriali indicati ai punti 1) e 2) ed i terreni indicati ai punti 3) e 4) che compongono l'azienda affittata dalla ricorrente alla "Green Lab S.r.l." con contratto stipulato in data 07.02.2020 con validità fino a dicembre 2024;*
- 6) *blocco porzione degli immobili non oggetto di contratto di affitto*

Tale stima è originata dalla necessità del Curatore Fallimentare di procedere alla vendita degli immobili.

❖ **SOPRALLUOGHI**

Vennero effettuati sopralluoghi presso gli immobili oggetto di perizia in data 13/01/2023 e 09/03/2023.

Il giorno 26 gennaio 2023 veniva effettuata richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Grottammare.

In data 18 febbraio 2023 veniva inviata al sottoscritto la documentazione presente sugli immobili in questione.

❖ **IDENTIFICAZIONE DEI BENI**

I beni oggetto di valutazione sono di proprietà della --- omissis --- – In liquidazione con sede a Grottammare (AP) in via Strada Comunale Bore Tesino 16 C.F.: --- omissis ---per 1/1.

L'identificazione dei beni è avvenuta mediante riscontro fisico dei beni rinvenuti in fase di sopralluogo e con la scorta della documentazione edilizia urbanistica e catastale.



STUDIO INGEGNERIA TARULLI

❖ ATTIVITA' DELL'AZIENDA

La --- omissis --- – **In liquidazione** svolge attività di lavanderia industriale. Di questa situazione si riscontra conferma nella composizione dei beni.

❖ CRITERI DI STIMA PER LA VENDITA DELLA TOTALITA' DEI BENI

IMMOBILI

Al fine di effettuare una stima dei beni immobili oggetto della perizia, sono stati utilizzati i seguenti criteri di stima:

Criteri di stima per valutazione dei beni immobili

Per le seguenti stime immobiliare, si è deciso di percorrere due metodi di valutazione a confronto:

- *Metodo, statistico matematico: funzione della deviazione standard;*
- *Metodo, sintetico comparativo;*

Metodo statistico matematico: funzione della Deviazione Standard

Come è noto la stima per comparazione dei prezzi, consiste nella determinazione del valore di un bene economico, mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe che siano stati oggetto di valutazione o di vendita in condizioni ordinarie di mercato.



STUDIO INGEGNERIA TARULLI

Il procedimento sintetico richiede pertanto l'acquisizione di una scala di valori/prezzi di beni analoghi a quello da stimare, entro la quale collocare il bene oggetto di valutazione.

È evidente che il livello di tale posizione, vale a dire la stima, sarà tanto più attendibile quanto più si tratterà di una scala omogenea e spessa di gradini.

La non omogeneità, infatti, farebbe correre il rischio di porre il bene da stimare su un gradino d'altra scala e quindi inadatta alla giusta sistemazione del bene. I prezzi di riferimento devono, pertanto, essere più numerosi possibili e riguardare immobili quanto più possibile analoghi a quello oggetto di valutazione e infine devono essere della massima attendibilità.

Il metodo impiegato consiste poi nell'applicare alla consistenza dell'immobile o delle varie porzioni di differenti caratteristiche, i valori pertinenti. Questi ultimi vengono dedotti attraverso meditati raffronti tra le indicazioni acquisite, tenendo ben conto delle eventuali analogie e delle differenze esistenti tra gli immobili confrontati.

Generalmente, mediante la elaborazione dei dati di mercato reperiti nelle indagini, viene determinato un intervallo dei valori entro cui assumere il valore unitario medio da applicare al bene oggetto di valutazione.

Le operazioni da effettuare sono rappresentate in definitiva:

- Da una prima fase concernente la determinazione di un intervallo di valori di zona (massimo e minimo relativo) entro il quale, con sufficiente attendibilità, ricade la maggior parte dei valori unitari relativi alla tipologia immobiliare considerata (determinazione del valore medio zonale);



STUDIO INGEGNERIA TARULLI

- Da una seconda fase nella quale, in relazione alle specifiche caratteristiche dell'edificio e del microintorno, viene individuato il valore medio unitario dello stesso immobile;
- Da una eventuale terza fase, consistente nella differenziazione dei valori unitari medi, in relazione alle caratteristiche posizionali, di esposizione e, più in generale, alle specifiche caratteristiche intrinseche possedute dalle unità immobiliari rispetto al valore medio dell'edificio in cui esse sono ubicate.

Per la costruzione dell'intervallo medio zonale trova applicazione, con buoni risultati, *il metodo statistico matematico della deviazione standard*.

La deviazione standard fornisce l'indicazione della distanza (allargamento) dei valori campionati rispetto al valore medio degli stessi e rappresenta l'intervallo nel quale con la probabilità del 95% ricade il valore medio dei valori di mercato degli immobili osservati.

In definitiva l'applicazione dei criteri, analitici e matematici consente di rappresentare l'operazione logica che il tecnico estimatore, di norma, effettua inconsciamente, in forza della propria esperienza e del suo "Animus Aestimandi".

È ovvio che, per giungere alla determinazione del valore da applicare all'immobile, occorre considerare una numerosa varietà di fattori che hanno influenza sul fattore medesimo: fattori intrinseci ed estrinseci e di natura tecnica ed economica.

Entrano quindi in gioco una serie di parametri che tengono conto delle:

- Caratteristiche d'intorno
- Caratteristiche dell'edificio



STUDIO INGEGNERIA TARULLI

Per quanto concerne le caratteristiche del microintorno all'edificio occorre valutare:

- La posizione nell'ambito del quartiere e della zona e la vicinanza a strutture pubbliche;
- La presenza di parcheggio;
- L'accessibilità ai mezzi pubblici

Per quanto concerne le caratteristiche dell'edificio occorre generalmente tenere presente:

- La tipologia costruttiva;
- Il grado di finitura;
- Lo stato conservativo;
- La presenza degli impianti;
- Lo stato degli impianti;
- Il rispetto della normativa;
- La veduta;
- La presenza di garage, locali deposito ecc.

L'applicazione dei coefficienti correttivi non deve, pertanto, ridursi ad una pura e semplice operazione matematica, ma rappresentare una fase di analisi e ponderazione delle diverse variabili.

In altri termini i coefficienti di differenziazione, hanno la stessa funzione di quelli utilizzati nella determinazione delle quote millesimali e consentono quindi di apprezzare la differenza dei valori unitari da attribuire, rispetto alle quotazioni medie di mercato.

Servono cioè correggere i valori unitari medi, in funzione delle caratteristiche posizionali, di esposizione e più in generale delle specifiche caratteristiche intrinseche possedute.



STUDIO INGEGNERIA TARULLI

Il metodo, rappresentato dalla valutazione tramite coefficienti parametrici correttivi, da un punto di vista teorico è abbastanza valido, essendo semplicemente uno schema da eseguire per effettuare la stima per confronto.

Stabilito l'approccio metodologico e cioè il metodo comparativo, si precisa che, nel nostro caso, sulla base delle indagini di mercato effettuate, possiamo procedere all'adozione dell'approccio statistico matematico.

Con l'applicazione di detta metodologia viene determinato, con la funzione statistica della deviazione standard, un intervallo di valori unitari entro il quale poter assumere, generalmente, il valore unitario da applicare al bene oggetto di valutazione.

Con l'utilizzo della metodologia della deviazione standard, siamo in grado di determinare, in maniera scientifica l'intervallo entro il quale, con la probabilità del 95 %, ricade il valore unitario da attribuire all'unità immobiliare oggetto di valutazione.

Tale intervallo risulta dato, infatti, da:

$$Vm + - \text{deviazione standard}$$

V_m : rappresenta il valore medio dei dati relativi

La *deviazione standard* "sigma" fornisce in definitiva l'indicazione della distanza (allargamento) dei valori campionati rispetto alla media.

Le operazioni da effettuare sono in definitiva rappresentate:



STUDIO INGEGNERIA TARULLI

- Da una prima fase concernente la determinazione di un intervallo di valori unitari entro il quale, con sufficiente attendibilità, ricade la maggior parte dei valori relativi alla tipologia immobiliare considerata (determinazione del valore medio zonale);
- Di una seconda fase nella quale in relazione alle specifiche caratteristiche dell'immobile e del microintorno, il tecnico individua il valore da adottare per la porzione immobiliare de quo.

Metodo sintetico comparativo

Il criterio adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato è quello normale ed usuale dell'estimo, che si basa sulla stima sintetico-comparativa.

Tenute presenti le caratteristiche urbanistiche peculiari della zona in cui il compendio si trova inserito, nonché la sua ubicazione vengono pertanto stabiliti i seguenti valori unitari.

❖ **STIMA DEI BENI IMMOBILI PER LA VENDITA DELLA TOTALITA' DEGLI STESSI**

I beni oggetto di valutazione sono di proprietà della --- omissis --- – In liquidazione con sede a Grottammare (AP) in via Strada Comunale Bore Tesino 16 C.F.: --- omissis ---per 1/1.



STUDIO INGEGNERIA TARULLI

Descrizione sommaria degli immobili

Ubicazione e confini

Il complesso industriale, è sito nel comune di Grottammare in Strada Comunale Bore Tesino ad ovest dello svincolo autostradale A14 dal quale dista circa 1,5 km.

Confina a N con fiume Tesino ed appezzamento di terreno (mappale 342), ad O con appezzamento di terreno (mappale 5), a S con Strada Comunale del Tesino ed a E con fiume Tesino e le seguenti particelle (372-368-35-404-403-21).

Dati Catastali

I beni immobili oggetto della seguente perizia sono iscritti al N.C.E.U. del comune di Grottammare, al **foglio n° 15, part. 322, sub 1**, con categoria:

- D/7

al **foglio n° 15, part. 7**, con categoria rispettivamente:

- sub 1_D/7;
- sub 2_A/3;
- sub 3_D/1

al **foglio n° 15, part. lle 56-225-335-156**, con categoria rispettivamente:

- bosco misto;
- seminativo irr arb;
- seminativo irr arb



STUDIO INGEGNERIA TARULLI

- seminativo irr arb

al foglio n° 9, part. lle 146-381-382, con categoria rispettivamente:

- seminativo;
- seminativo irr arb;
- bosco misto

Detti beni sono intestati alla --- omissis --- con sede a Grottammare (AP) in via Strada Comunale Bore Tesino 16 C.F.: --- omissis --- per 1/1

Le indicazioni catastali, sono di seguito riepilogate:

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale (mq)	Rendita (€)
15	322	1	D/7	-	-	-	49.575,20
15	7	1	D/7	-	-	-	13.184,58
15	7	2	A/3	5	6,5 vani	122	241,70
15	7	3	D/1	-	-	-	56,81
9	146	-	seminativo	3	-	3.040	d.10,99 – a.14,92
9	381	-	Sem.irr.arb.	3	-	1.095	d.7,07- a.6,50
9	382	-	Bosco misto	2	-	1.155	d.0,42- a.0,06



STUDIO INGEGNERIA TARULLI

15	56	-	Bosco misto	2	-	2.960	d.1,07- a.0,15
15	156	-	Sem irr arb	2	-	80	d.0,62- a.0,50
15	225	-	Sem irr arb	2	-	150	d.1,16- a.0,93
15	335	-	Sem irr arb	2	-	2.840	d.22,00- a.17,60

Consistenza e caratteristiche

Trattasi di un complesso industriale estremamente vasto, realizzato in più epoche. Ripercorrendo la cronistoria del complesso industriale, risulta come primo insediamento l'immobile che nella perizia definiamo "B", per poi proseguire con la porzione ad ovest di immobile, che nella perizia definiamo "A" ed infine l'ultima porzione ad est sempre dell'immobile A. L'epoca costruttiva del primo insediamento risale ad inizi anni '70.



STUDIO INGEGNERIA TARULLI

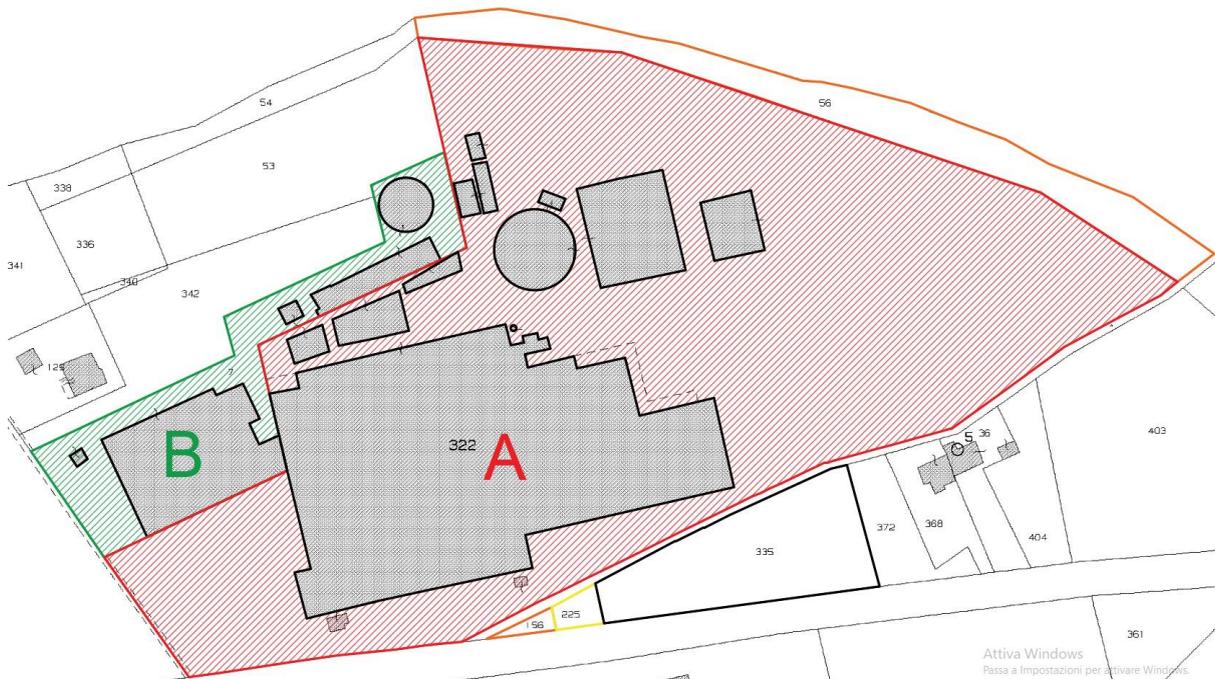


Figura 1_IMMOBILE A: P.lla 322_IMMOBILE B_P.lla 7

Dal punto di vista strutturale, risultano essere realizzati con telaio in c.a. tamponati con laterizio. Nello specifico, abbiamo l'immobile definito come "B", che risulta avere la tamponatura esterna a faccia vista, con due tipologie di copertura, una piana in laterocemento, ed una curva con travi di tipo varese. Mentre la porzione ad ovest dell'immobile A, risulta anch'essa con finitura a faccia vista, mentre tutte le coperture sono curve in amianto. Tali coperture risultano incapsulate. Mentre la porzione più recente dell'immobile A, risulta anch'essa realizzata con telaio in c.a., con tamponature intonacate realizzate con blocchi in calcestruzzo cellulare e copertura curva leggera.

Il grosso del complesso industriale, risulta essere accatastato giustamente con categoria D/7 (*Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni*), risulta poi un A/3 che va



STUDIO INGEGNERIA TARULLI

ad identificare un appartamento realizzato per il custode ed un D/1 per la cabina elettrica.

Le strutture, dal punto di vista delle finiture, risultano particolarmente vetuste. Il complesso, nella sua interezza, dimostra tutti gli anni di costruzione. All'interno del complesso industriale, oltre al blocco produzione, risultano essere presenti delle zone destinate ad uffici, delle zone destinate a laboratorio e delle zone destinate a magazzino. Alcuni spazi, soprattutto destinati ad ufficio, risultano essere in disuso e maltenuti. Gli impianti elettrici che compongono questo complesso industriale possiamo definirli in un sostanziale normale stato di manutenzione (per le parti utilizzate dall'attività), stessa cosa per l'impianto termico, il quale risulta ad aria per la stragrande maggioranza dei locali, con alcuni zone soprattutto del blocco B dove risultano essere presenti come convettori dei radiatori. Ad oggi risultano attivi solo i riscaldamenti nelle zone utilizzate, ovvero una porzione dell'immobile A. Gli impianti sono collegati con la centrale termica centrale. Le finiture interne presentano quasi tutti i locali con intonaco e tinteggiatura di colore bianco, mentre le pavimentazioni risultano essere eterogenee. Troviamo principalmente un gres porcellanato nel blocco B, mentre nel blocco A troviamo una finitura industriale nelle zone di produzione e sempre un gres porcellanato nelle zone uffici. Il blocco uffici al momento utilizzato, ovvero quello frontale l'ingresso, risulta avere la suddivisione degli stessi con pareti formati da mobili da ufficio.

Per quanto riguarda l'appartamento del custode, risulta anch'esso estremamente datato, con finiture spartane, segni evidenti di infiltrazione dalla copertura, infissi in legno datati, impianto elettrico basico e riscaldamento ed acqua calda sanitaria con caldaia. Come vettori di riscaldamento sono presenti i radiatori.

La cabina elettrica risulta avere una classica costruzione in muratura a faccia vista con copertura piana.



STUDIO INGEGNERIA TARULLI

Per quanto riguarda invece le corti esterne, esse risultano essere estremamente vaste. Al loro interno troviamo, oltre alla zona parcheggio finita con asfalto e delimitata da recinzione ed ingressi automatici, un corposo impianto di depurazione delle acque sporche di lavorazione. Tale impianto, costituito da vasche in c.a. di varia grandezza per la decantazione dei fanghi, l'ossigenazione e la purificazione delle acque di lavorazione, risulta essere posizionato interamente nella zona a N della corte per una superficie occupata di circa mq 5.000,00. Tale impianto risulta essere essenziale al fine dello svolgimento della attività di lavaggio industriale.

Per quanto riguarda invece i terreni oggetto della presente stima, risultano alcune particelle facenti parte della corte sopra descritta, come le particelle 225-335-156 del foglio 15 con finitura ad asfalto e la particella 56 a terreno, mentre, le particelle 146-381-382 del foglio 9, risultano essere dei terreni presenti nella zona frontale il complesso industriale a nord del fiume tesino.



Figura 2_Sovrapposizione con catastale

Dalla documentazione messa a disposizione, ed in particolare tra gli allegati del contratto di affitto, risultano gli Attestati di Prestazione Energetica delle varie unità costituenti il complesso industriale di classe energetica “G”.

Possesso

I beni oggetto di valutazione sono di proprietà della --- omissis --- – In liquidazione con sede a Grottammare (AP) in via Strada Comunale Bore Tesino 16 C.F.: --- omissis ---per 1/1.

Situazione Urbanistica



STUDIO INGEGNERIA TARULLI

Sulla base del P. R. G. adottato:

Il complesso è situato su di una zona D tessuto prevalentemente produttivo (art. 70 nta), con una porzione della corte in VERDE DI RISPETTO (art. 50 nta) ed alcuni appezzamenti di terreno in zona E. Dal punto di vista vincolistico, la stragrande maggioranza delle proprietà sono attraversate dal vincolo Ambiti di tutela integrale corsi d'acqua (art. 31) e da aree agricole speciali (art. 56 nta)

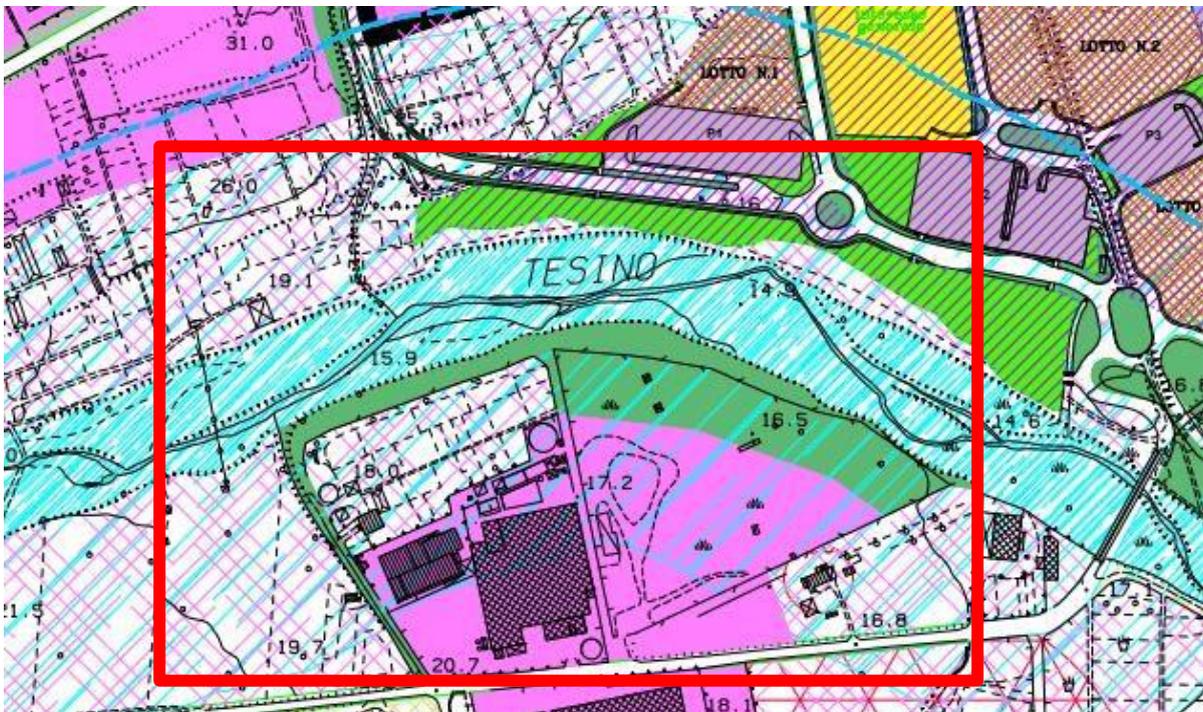


Figura 3_Stralcio PRG_fuori scala

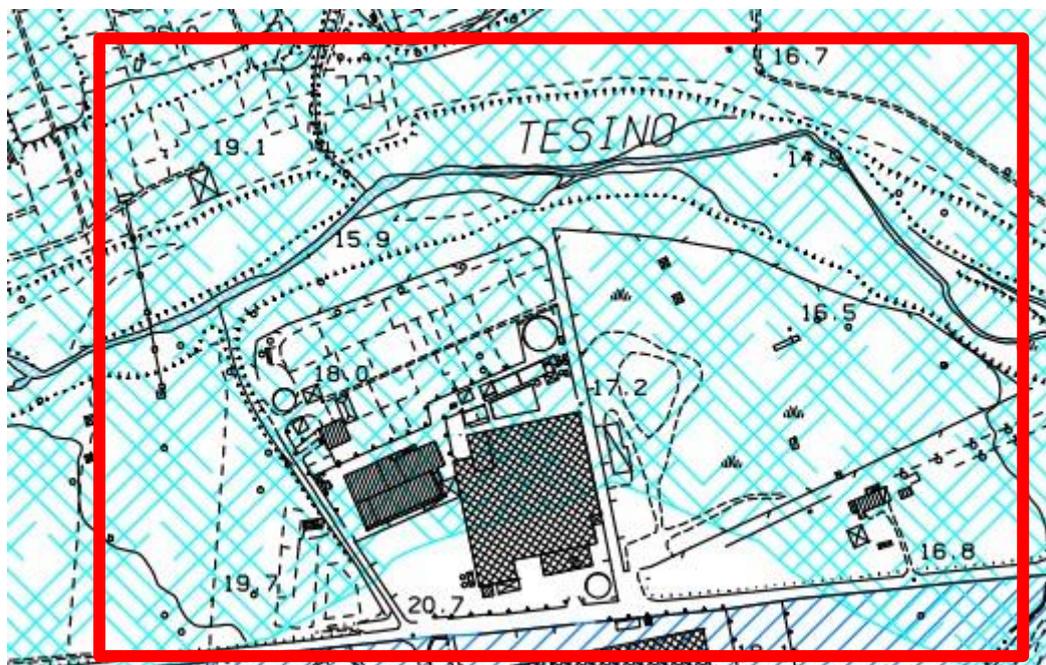


Figura 4_Stralcio PRG_VINCOLI_fuori scala

Art. 31 - Ambiti di tutela integrale dei corsi d'acqua

Il PRG individua i corsi d'acqua principali e delimita cartograficamente i relativi ambiti di tutela integrale. All'interno di tali ambiti sono ammessi esclusivamente gli interventi di recupero ambientale, di cui all'articolo 57 delle NTA del PPAR, nonché le attività agro-silvo-pastorali, le opere di attraversamento sia viarie che impiantistiche e i lagoni di accumulo ai fini irrigui realizzati all'interno degli ambiti di tutela dei corsi d'acqua di 2^a e 3^a classe. All'interno di tali ambiti di tutela integrale sono comunque vietati: a) ogni nuova edificazione, nonché l'ampliamento degli edifici esistenti; b) l'abbattimento della vegetazione arbustiva e d'alto fusto esistente, tranne le essenze infestanti e le piantate di tipo produttivo-industriale; resta salvo quanto regolamentato dalla L.R. 8/87 e successive integrazioni e modificazioni nonché quanto previsto dalla L.R. 34/87 per il solo miglioramento delle tartufaie controllate; c) il transito con mezzi motorizzati fuori delle



STUDIO INGEGNERIA TARULLI

strade statali, provinciali, comunali, vicinali gravate da servitù di pubblico passaggio e private esistenti, fatta eccezione per i mezzi di servizio e per quelli occorrenti all'attività agro-silvo-pastorale; d) l'allestimento di impianti, di percorsi o di tracciati per attività sportiva da esercitarsi con mezzi motorizzati; e) l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque natura e scopo, esclusa la segnaletica stradale e quella turistica di cui alla circolare del Ministero LL.PP. 9 Febbraio 1979, n.400; f) l'apertura di nuove cave e l'ampliamento di quelle esistenti; nelle cave esistenti si applicano le seguenti norme: f1- in quelle autorizzate ai sensi della L.R. 37/80, è consentita la prosecuzione dell'attività estrattiva nei soli limiti dell'autorizzazione e fino all'attuazione del progetto di risanamento e sistemazione dell'area; non potrà essere autorizzata nessuna ulteriore prosecuzione dell'attività estrattiva; f2- nelle aree interessate dalle cave dismesse sono ammessi progetti di recupero ambientale ai sensi dell'articolo 57 delle NTA del PPAR; g) la realizzazione di depositi e di stoccaggi di materiali non agricoli;

h) la costruzione di recinzioni delle proprietà se non con siepi e materiali di tipo e colori tradizionali, salvo le recinzioni temporanee a servizio delle attività agro-silvo-pastorali e le recinzioni a servizio di colture specializzate che richiedono la protezione da specie faunistiche particolari; i) all'interno del corpo idrico è vietata qualunque trasformazione, manomissione, immissione dei reflui non depurati, salvo gli interventi volti al disinquinamento, al miglioramento della vegetazione riparia, al miglioramento del regime idraulico limitatamente alla pulizia del letto fluviale, alla manutenzione delle infrastrutture idrauliche e alla realizzazione delle opere di attraversamento sia viarie che impiantistiche; i lavori di pulizia fluviale (eliminazione di piante e arbusti, di depositi fangosi e l'eventuale riprofilatura dell'alveo) possono essere eseguiti solo nei casi di documentata e grave



STUDIO INGEGNERIA TARULLI

ostruzione dell'alveo al deflusso delle acque e comunque senza alterare l'ambiente fluviale qualora vi siano insediate specie faunistiche e/o botaniche protette o di evidente valore paesaggistico; j) nella fascia contigua di ml. 10 a partire dalle sponde o dal piede esterno dell'argine è vietata l'aratura di profondità superiore a cm. 50; k) le opere di mobilità e gli impianti tecnologici fuori terra, indicati all'Art. 45 delle NTA del PPAR, salve, per le opere attinenti al regime idraulico, le derivazioni e le captazioni d'acqua, il trattamento delle acque reflue nonché le opere necessarie all'attraversamento sia viarie che impiantistiche; l) i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno salvo che per le opere relative ai progetti di recupero ambientale, di cui all'Art. 57 delle NTA del PPAR; sono fatti salvi i lagoni di accumulo sui corsi d'acqua, a fini irrigui, con esclusione dei corsi d'acqua principali (Fiume Tesino).

Art. 50 - Verde di rispetto

Per aree a verde di rispetto si intendono le parti del territorio destinate al verde di arredo, avente per lo più funzione di attenuazione dell'impatto visivo di infrastrutture stradali, rilevati, ecc, o di arredo urbano, airole stradali, piccoli giardini, ecc., o ancora di rispetto di corsi d'acqua secondari e loro alvei, ecc.. Gli interventi possono essere di competenza sia della pubblica Amministrazione che di altri soggetti pubblici e/o privati. Gli interventi ricadenti all'interno delle aree oggetto di "progetto norma", sono di competenza dei soggetti, pubblici o privati, che danno attuazione alle previsioni di PRG. Le aree sono preordinate ad espropriazione per pubblica utilità solo nel caso di intervento da parte di soggetti pubblici, o a cessione gratuita a seguito dell'attuazione di "progetto norma" o dell'applicazione di specifiche disposizioni di PRG. Tra le aree a verde di rispetto il PRG individua alcuni spazi



STUDIO INGEGNERIA TARULLI

pubblici non ancora attrezzati, sui quali l'Amministrazione effettuerà nuove piantumazioni ai sensi della Legge 113/92. Tutte le aree a verde di rispetto debbono essere sistemate secondo le modalità di cui al precedente "Art. 18 - Interventi di sistemazione del suolo e sulla vegetazione".

Art. 56 - Aree agricole

Disposizioni generali

Per aree agricole si intendono le parti del territorio comunale destinate ad usi agricoli, ovvero all'esercizio delle attività dirette alla coltivazione dei fondi, al floro-vivaismo, alla silvicoltura, all'allevamento del bestiame ed alle altre attività produttive connesse, ivi compreso l'agriturismo. Gli usi agricoli sono intesi non soltanto in senso strettamente produttivo, ma anche in funzione di salvaguardia del paesaggio agrario e dei suoi valori storico-ambientali, del sistema idrogeologico e dell'equilibrio ecologico complessivo. In tali zone si applicano le disposizioni di cui alla Legge regionale 8 marzo 1990, n.13. Il territorio agricolo comunale è diviso in cinque zone in relazione alla caratterizzazione del paesaggio agrario, al suo grado di compromissione, alla configurazione geomorfologica: - Aree con vegetazione boschiva e ripariale; - Aree agricole di rilevante valore territoriale e paesaggio agrario di interesse storico-ambientale - Aree agricole collinari; - Aree agricole speciali, della piana alluvionale del Tesino e della piana costiera - Aree interessate da cave dismesse

Aree agricole speciali, della piana alluvionale del Tesino e della piana costiera

Per aree agricole della piana alluvionale del Tesino e della piana costiera si intendono quelle parti del territorio facenti parte della piana alluvionale che, per le loro caratteristiche morfologiche, sono attualmente utilizzate in prevalenza per produzioni agricole intensive e



STUDIO INGEGNERIA TARULLI

specializzate, quali quelle floro-vivaistiche ed orticole, e aventi una struttura proprietaria fortemente frazionata. Esse sono classificate come “Zone agricole speciali” ai sensi dell’art.16 della Legge regionale 8 marzo 1990, n.13; esse sono soggette a piano attuativo di iniziativa comunale e su di esse si applicano le disposizioni della legge citata; in aggiunta a tali disposizioni, si applicano le seguenti norme specifiche: - sono vietate le recinzioni delle proprietà se non con siepi e materiali di tipo e colori tradizionali, salvo le recinzioni temporanee a servizio delle attività agro-silvo-pastorali e le recinzioni a servizio di colture specializzate che richiedono la protezione da specie faunistiche particolari. In assenza del Piano Attuativo si applicano le norme fissate nel presente articolo per le aree agricole collinari.

Art. 70 - Tessuto prevalentemente produttivo

Per tessuto prevalentemente produttivo si intende la parte del tessuto urbano esistente di recente formazione, con prevalenza delle funzioni produttive (artigianali e industriali). L’Amministrazione, al fine di ottimizzare l’uso del territorio ed in particolare delle aree già sottratte agli usi agricoli e parzialmente o totalmente urbanizzate, qualora ne ravvisi la necessità e con l’obiettivo di facilitare l’insediamento di nuove attività produttive, ai sensi di legge può dare attuazione alla previsione del PRG attraverso Piani per gli insediamenti produttivi di cui all’Art. 27 della Legge 22 Ottobre 1971, n. 865, che possono interessare globalmente le aree non ancora edificate o parte di esse. In assenza di Piani per gli insediamenti produttivi, trattandosi comunque di aree urbanizzate, sono ammessi gli interventi di nuova edificazione attraverso l’intervento edilizio diretto. 1. Tipo di intervento Nuova edificazione e intervento sull’edilizia esistente 2. Modo d’intervento Piani per gli



STUDIO INGEGNERIA TARULLI

insediamenti produttivi e/o intervento edilizio diretto 3. Parametri urbanistici ed edilizi IF = 3.00 mc/mq Hmax = 14.00 ml ad esclusione dei volumi tecnici e degli impianti di carattere straordinario 4. Destinazioni d'uso Destinazioni d'uso previste: D2 - Secondarie a) Artigianato produttivo complementare; b) Artigianato produttivo e industria; c) Depositi a cielo aperto; D3 - Terziarie b) Commercio complementare; d) Commercio all'ingrosso; i) Magazzini; j) Artigianato di servizio; delle quali le seguenti sono Destinazioni d'uso regolate : globalmente max 25 % della SUL totale D3 - Terziarie b) Commercio complementare; d) Commercio all'ingrosso; i) Magazzini; 5. Prescrizioni particolari - sono consentite destinazioni commerciali in quantità superiore al 25% "d'uso regolato" e fino al 100% della superficie utile lorda (SUL), a condizione che: ♣ vengano reperiti, all'interno del lotto, parcheggi nella misura del 40% della superficie utile lorda (SUL) a destinazione commerciale eccedente il 25% "d'uso regolato". 6. Sottozone - Sottozona I1 su tali aree sono ammessi esclusivamente gli usi "D2 - Secondarie; Depositi a cielo aperto; - Sottozona I1-a su tale area è ammessa esclusivamente l'uso "D2 - Secondarie; Depositi a cielo aperto; È inoltre ammessa la realizzazione di un manufatto in legno completamente smontabile, ad un solo piano e della superficie massima di mq. 60. Il manufatto dovrà altresì essere posizionato al di fuori della fascia minima di rispetto autostradale, pari a 30 ml, fissata dal Codice della Strada all'interno dei centri abitati e comunque previo parere favorevole della Società Autostrade. - Sottozona I2

su tale area è ammesso esclusivamente l'uso "D2 – Secondarie – Depositi a cielo aperto; potrà essere realizzata la semplice esposizione all'aperto, senza la realizzazione di edificazione e/o opere murarie, nonché la recinzione con paletti metallici infissi al suolo e rete plastificata e la semplice imbrecciatura dell'area, con l'obbligo, inoltre, di eseguire tutte



STUDIO INGEGNERIA TARULLI

le opere necessarie al rafforzamento dell'argine del Fiume Tesino. Debbono essere comunque rispettate le disposizioni relative alla tutela paesistico-ambientale di cui al precedente Titolo IV, "CAPO I - Tutela paesistico-ambientale"; - Sottozona I3 È consentito il mantenimento sull'area dell'attività industriale di lavorazione e lavaggio breccia, sabbia, ecc. Qualsiasi tipo di intervento di ristrutturazione è subordinato all'allontanamento degli impianti dalle abitazioni esistenti sul lato nord, nonché alla realizzazione di idonei accorgimenti al fine di limitare la rumorosità dell'impianto stesso. Non è consentito alcun aumento volumetrico o della capacità lavorativa dell'impianto stesso. Debbono essere comunque rispettate le disposizioni relative alla tutela paesistico-ambientale di cui al precedente Titolo IV, , "CAPO I - Tutela paesistico-ambientale"; - Sottozona I4 Sono consentite, in aggiunta alle destinazioni d'uso già previste, le seguenti ulteriori destinazioni terziarie D3 descritte all'art.13 delle norme tecniche, limitate ad S.U.L. massima di mq 2.587,50 su una S.U.L. totale di mq 6.351,00: e) Pubblici esercizi per ristoro e svago; g) studi professionali ed artistici. Prima del rilascio del permesso di costruire che assenta tali nuove destinazioni, è fatto obbligo ai proprietari dell'area investita dalla sottozona, di cedere a titolo gratuito, a favore del Comune (incluse spese notarili) i diritti di proprietà sull'appezzamento di terreno posto più a sud, descritto al foglio n.9 del catasto terreni, particelle n.375, n.924 e n.1004, della consistenza di circa mq 7.903, al fine di un possibile utilizzo dello stesso per finalità di interesse pubblico. E' consentita la realizzazione, sul confine della sottozona, in corrispondenza della ricicleria comunale, delle opere d'arte relative al parcheggio pubblico previsto all'interno della sottozona stessa. Deve essere rispettata la normativa vigente in tema di parcheggi pubblici e privati



Regolarità edilizia ed urbanistica del bene

Molteplici sono le pratiche edilizie che insistono sul complesso industriale.

Di seguito vengo riportate le pratiche reperite presso gli uffici comunali del comune di Grottammare.

- P.C.E. n.60/1970
- Pratica n.142/1971
- Pratica n.81/1974
- P.E. n.70/1977
- **Agibilità 08/10/1980**
- P.E. n.434/1977
- P.E. n.2/1979
- P.C.E. n.152/1980
- P.C.E. n.99/1985
- P.C.E. n.75/87
- P.C.E. n.32/71
- **Agibilità 10/06/1987**
- P.C.E. n.145/1977
- P.E. n.275/1989
- Autorizz. Edilizia n.3650/97
- P.E.n.5/98
- P.E. n.142/71
- **Agibilità 19/09/1977**



STUDIO INGEGNERIA TARULLI

- C.E. n.122/1987
- C.E. n.298/1988
- P.E. n.274/1989
- P.E. n.253/1992
- P.E. n.175/1994
- P.E. n.360/1990
- **P.D.C. n.28 del 26/04/2006/conc 85-2005**
- **D.I.A. n. 161/2006**
- **Agibilità rif. D.I.A. n.161/2006**
- **D.I.A. n. 285/2006**
- P.D.C. prot. 13180 del 05/07/2005 conc.44/2005
- **S.C.I.A. n.14/2013**
- **S.C.I.A. n.126/2013**
- **S.C.I.A. n.122/2017**
- **Sanatoria N.1930 del 03/06/1996**
- P.E. n. 24/2017
- **S.C.I.A. n.100/2018 P.E. 27/2018**
- P.E. n. 150/1994
- P.E. n.23/1993
- A.E. n.12 del 21/5/2003
- D.I.A. n.65/2004
- P.E. n.115/1995
- P.E. n.93/96



STUDIO INGEGNERIA TARULLI

- A.E. n.11 del 03/05/2002
- P.E. n. 102/2002
- **Sanatoria n 667/condono edilizio n.4100 del 29/03/1986**
- D.I.A. n.194/2000
- A.E. n.55/2001

Le pratiche edilizie contrassegnate dal colore rosso, sono state scansionate e vengono riportate tra gli allegati.

Lo stato dei luoghi presenta delle difformità urbanistiche e catastali rispetto allo stato assentito presente presso l'archivio comunale e le planimetrie catastali. Tali difformità risultano sanabili ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380.

Stima dell'immobile

Metodo di valutazione

Per la seguente stima immobiliare, si è deciso di percorrere due metodi di valutazione a confronto:

- *Metodo, statistico matematico: funzione della deviazione standard;*
- *Metodo, sintetico comparativo;*

Metodo statistico matematico: funzione della Deviazione Standard

Determinazione dell'intervallo dei valori



STUDIO INGEGNERIA TARULLI

Definita la metodologia procediamo alla determinazione del valore di mercato. Mediante l'elaborazione dei dati reperiti nelle indagini, viene determinato l'intervallo di valori entro cui viene assunto il valore di mercato medio da applicare all'unità immobiliare in questione.

Sito immobile	valore €/mq	Sup. mq	Sup. corte mq.	€/mq
Ascoli Piceno	250.000,00	1.000	350	250,00
Acquaviva Picena	562.000,00	2.311		243,18 con corte e casa custode
Acquaviva Picena	270.000,00	2.200	4.476	122,72
Acquaviva Picena	1.700.000,00	3.800	800	447,36
	Totale			1.063,28
	Deviazione			134,40
	Valore medio			265,82

La deviazione standard pari a 134,40 €/mq circa, fornisce l'indicazione del range dei valori di mercato da utilizzare rispetto al valore medio 265,82 €/mq e quindi l'intervallo entro il quale, con la probabilità del 95 %, viene compreso il valore di strutture produttive in normale stato conservativo.

minimo €/mq	medio €/mq	massimo €/mq
131,42	265,82	400,23



STUDIO INGEGNERIA TARULLI

Vediamo ora, considerata la tipologia costruttiva ed il particolare stato manutentivo e conservativo, quale possa essere il valore unitario di mercato da attribuire.

Il valore medio di 265,82 €/mq, come sopra determinato, deve ora essere adattato al nostro immobile.

Preso atto delle caratteristiche intrinseche ed in particolare dello *stato di conservazione e di manutenzione*, si può attribuire alla consistenza il seguente valore unitario e cioè: 265,82 €/mq.

Metodo sintetico comparativo

Il criterio adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato è quello normale ed usuale dell'estimo, che si basa sulla stima sintetico-comparativa.

Tenute presenti le caratteristiche urbanistiche peculiari della zona in cui l'immobile si trova inserito, nonché la sua ubicazione vengono pertanto stabiliti i seguenti valori unitari.

Indagini di mercato

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, riporta per il comune di Grottammare ad ovest del casello autostradale i seguenti valori di mercato e di locazione, riferiti al 1° semestre 2022:



STUDIO INGEGNERIA TARULLI

P.lla 322 sub 1_IMMOBILE "A"

capannone

<i>mq</i>	<i>€/mq</i>	<i>tot</i>
8.422	295,41 €	2.487.943,02 €

uffici

<i>mq</i>	<i>€/mq</i>	<i>tot</i>
1.667	387,61 €	646.145,87 €

corte

<i>mq</i>	<i>€/mq</i>	<i>tot</i>
24.505,13	35,00 €	857.679,55 €

totale	3.991.768,44 €
---------------	-----------------------

P.lla 7 sub 1_IMMOBILE "B"

capannone

<i>mq</i>	<i>€/mq</i>	<i>tot</i>
2.368	295,41 €	699.530,88 €

laboratorio

<i>mq</i>	<i>€/mq</i>	<i>tot</i>
563	387,61 €	218.224,43 €

uffici

<i>mq</i>	<i>€/mq</i>	<i>tot</i>
-----------	-------------	------------



STUDIO INGEGNERIA TARULLI

563	387,61 €	218.224,43 €
-----	----------	--------------

corte

<i>mq</i>	<i>€/mq</i>	<i>tot</i>
2313,6	35,00 €	80.976,00 €

totale	1 216 955,74 €
---------------	-----------------------

P.IIa 7 sub 2_IMMOBILE "B"

appartamento

<i>mq</i>	<i>€/mq</i>	<i>tot</i>
110,5	387,61 €	42.830,91 €

totale	42.830,91 €
---------------	--------------------

P.IIa 7 sub 3_IMMOBILE "B"

cabina elettrica

<i>mq</i>	<i>€/mq</i>	<i>tot</i>
30	295,41 €	8.862,30 €

totale	8.862,30 €
---------------	-------------------

F.15 particelle 225-335-156

Terreno

<i>mq</i>	<i>€/mq</i>	<i>tot</i>
3.070	25	76.750,00 €



STUDIO INGEGNERIA TARULLI

totale	76.750,00 €
--------	-------------

F.15 particella 56

Terreno

<i>mq</i>	<i>€/mq</i>	<i>tot</i>
2.960	2	5.920,00 €

totale	5.920,00 €
--------	------------

F.9 particelle 146-381-382

Terreno

<i>mq</i>	<i>€/mq</i>	<i>tot</i>
5.290	2	10.580,00 €

totale	10.580,00 €
--------	-------------

TOTALE 5.353.667,39 €

A detrarre costo stimato per sanatorie pari a 25.000,00 €

Per un totale di 5.328.667,39 €



STUDIO INGEGNERIA TARULLI

❖ STIMA DEI BENI IMMOBILI PER LA CONTINUITA' AZIENDALE

I beni oggetto di valutazione sono di proprietà della --- omissis --- – In liquidazione con sede a Grottammare (AP) in via Strada Comunale Bore Tesino 16 C.F.: --- omissis ---per 1/1.

Tale stima è originata dalla necessità del Commissario Giudiziale di verificare la congruità del canone pattuito con il contratto di affitto di azienda stipulato in data 07/02/2020 dalla --- omissis ---- In liquidazione con la --- omissis --- e che comprende, tra l'altro, una porzione degli immobili sopra identificati.

Descrizione sommaria degli immobili

Ubicazione e confini

Il complesso industriale, è sito nel comune di Grottammare in Strada Comunale Bore Tesino ad ovest dello svincolo autostradale A14 dal quale dista circa 1,5 km.

Confina a N con fiume Tesino ed appezzamento di terreno (mappale 342), ad O con appezzamento di terreno (mappale 5), a S con Strada Comunale del Tesino ed a E con fiume Tesino e le seguenti particelle (372-368-35-404-403-21).

Dati Catastali

I beni immobili oggetto della seguente perizia sono iscritti al.C.E.U. del comune di Grottammare, al **foglio n° 15, part. 322, sub 1**, con categoria:



STUDIO INGEGNERIA TARULLI

- D/7

al **foglio n° 15, part. 7**, con categoria rispettivamente:

- sub 1_D/7;

- sub 2_A/3;

- sub 3_D/1

al **foglio n° 15, part. lle 56-225-335-156**, con categoria rispettivamente:

- bosco misto;

- seminativo irr arb;

- seminativo irr arb

- seminativo irr arb

al **foglio n° 9, part. lle 146-381-382**, con categoria rispettivamente:

- seminativo;

- seminativo irr arb;

- bosco misto

Detti beni sono intestati alla --- omissis --- con sede a Grottammare (AP) in via Strada
Comunale Bore Tesino 16 C.F.: --- omissis ---per 1/1

Le indicazioni catastali, sono di seguito riepilogate:

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale (mq)	Rendita (€)
<i>15</i>	<i>322</i>	<i>1</i>	<i>D/7</i>	-	-	-	<i>49.575,20</i>
<i>15</i>	<i>7</i>	<i>1</i>	<i>D/7</i>	-	-	-	<i>13.184,58</i>



STUDIO INGEGNERIA TARULLI

15	7	2	A/3	5	6,5 vani	122	241,70
15	7	3	D/I	-	-	-	56,81
9	146	-	seminativo	3	-	3.040	d.10,99 – a.14,92
9	381	-	Sem.irr.arb.	3	-	1.095	d.7,07- a.6,50
9	382	-	Bosco misto	2	-	1.155	d.0,42- a.0,06
15	56	-	Bosco misto	2	-	2.960	d.1,07- a.0,15
15	156	-	Sem irr arb	2	-	80	d.0,62- a.0,50
15	225	-	Sem irr arb	2	-	150	d.1,16- a.0,93
15	335	-	Sem irr arb	2	-	2.840	d.22,00- a.17,60

Consistenza e caratteristiche

Oggetto del contratto di affitto, riguarda alcune zone degli immobili denominati A e B, oltre alle loro rispettive corti ed ai terreni di proprietà della --- omissis ---.

Per una chiarezza descrittiva, riportiamo di seguito le planimetrie con evidenziata la parte retinata degli immobili che sono oggetto di locazione.



STUDIO INGEGNERIA TARULLI

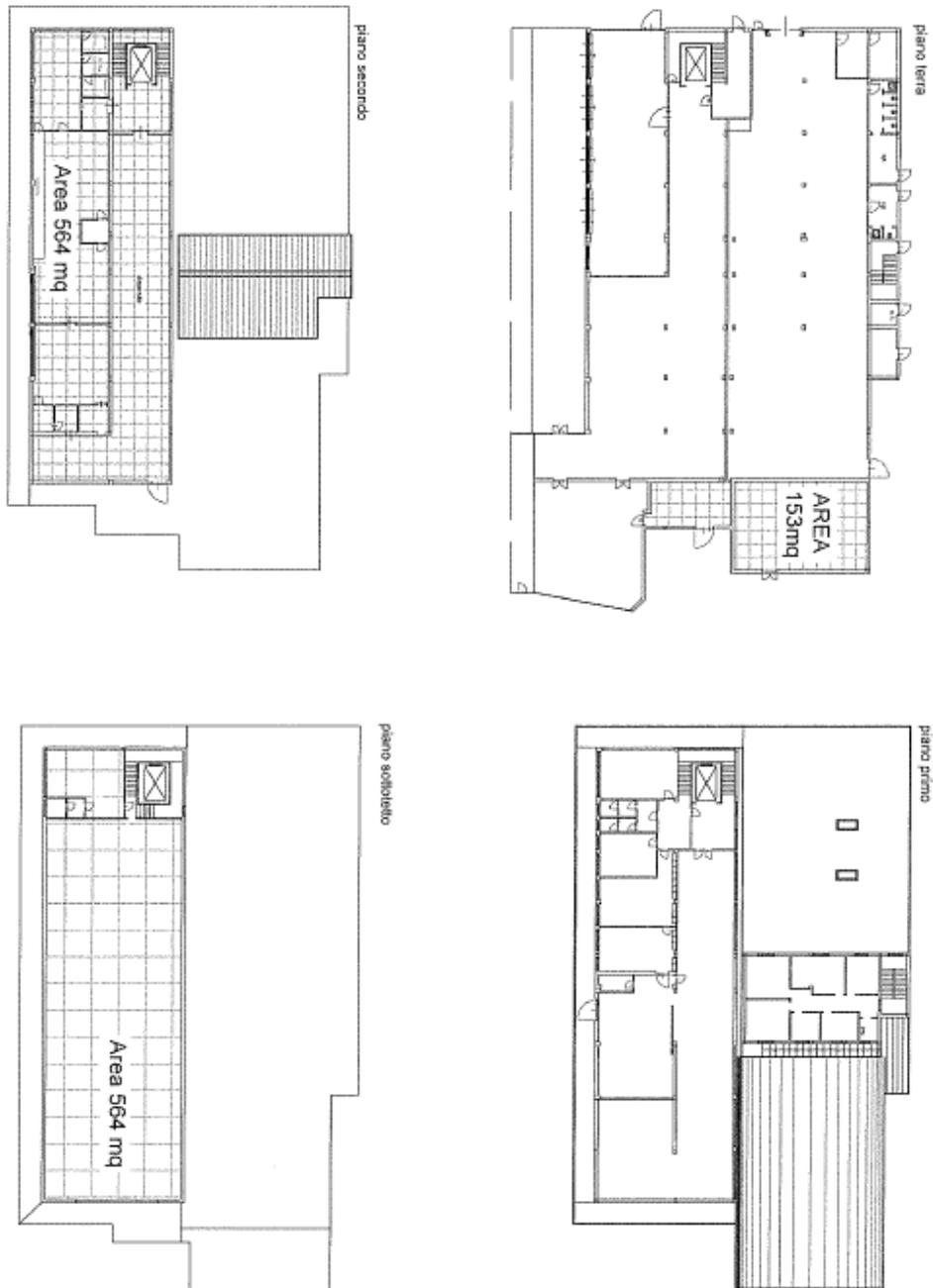


Figura 6 IMMOBILE "B" + CORTE



STUDIO INGEGNERIA TARULLI

Possesso

I beni oggetto di valutazione sono di proprietà della --- omissis --- – In liquidazione con sede a Grottammare (AP) in via Strada Comunale Bore Tesino 16 C.F.: --- omissis ---per 1/1.

Situazione Urbanistica

Sulla base del P. R. G. adottato:

Il complesso è situato su di una zona D tessuto prevalentemente produttivo (art. 70 nta), con una porzione della corte in VERDE DI RISPETTO (art. 50 nta) ed alcuni appezzamenti di terreno in zona E. Dal punto di vista vincolistico, la stragrande maggioranza delle proprietà sono attraversate dal vincolo Ambiti di tutela integrale corsi d'acqua (art. 31) e da aree agricole speciali (art. 56 nta)



Figura 7_Stralcio PRG_fuori scala

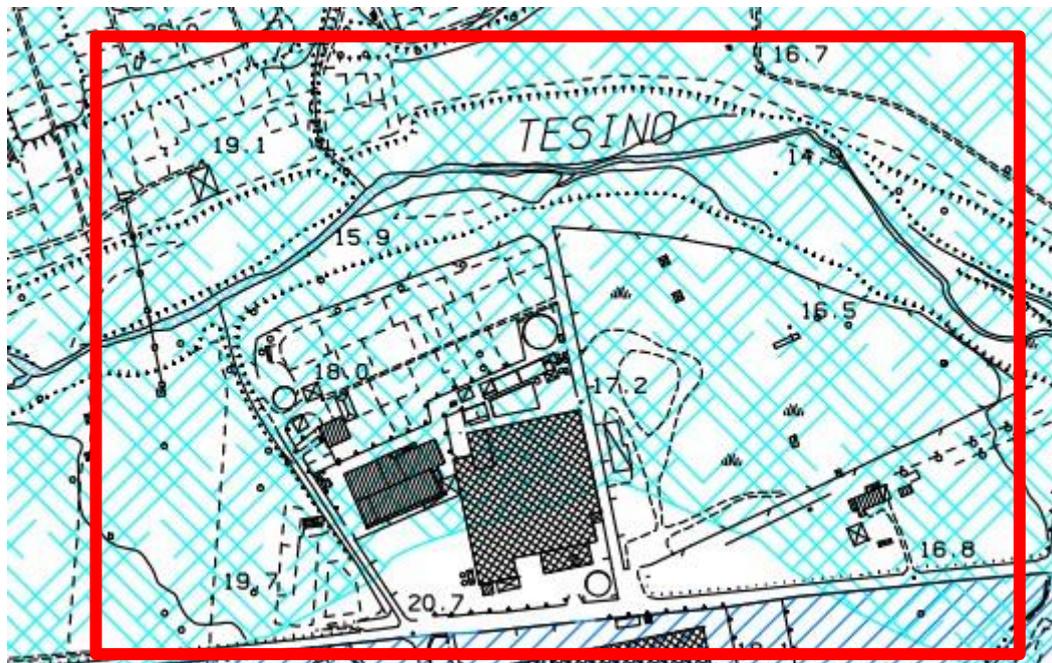


Figura 8_Stralcio PRG_VINCOLI_fuori scala



Regolarità edilizia ed urbanistica del bene

Molteplici sono le pratiche edilizie che insistono sul complesso industriale.

Di seguito vengo riportate le pratiche reperite presso gli uffici comunali del comune di Grottammare.

- P.C.E. n.60/1970
- Pratica n.142/1971
- Pratica n.81/1974
- P.E. n.70/1977
- **Agibilità 08/10/1980**
- P.E. n.434/1977
- P.E. n.2/1979
- P.C.E. n.152/1980
- P.C.E. n.99/1985
- P.C.E. n.75/87
- P.C.E. n.32/71
- **Agibilità 10/06/1987**
- P.C.E. n.145/1977
- P.E. n.275/1989
- Autorizz. Edilizia n.3650/97
- P.E.n.5/98
- P.E. n.142/71
- **Agibilità 19/09/1977**



STUDIO INGEGNERIA TARULLI

- C.E. n.122/1987
- C.E. n.298/1988
- P.E. n.274/1989
- P.E. n.253/1992
- P.E. n.175/1994
- P.E. n.360/1990
- **P.D.C. n.28 del 26/04/2006/conc 85-2005**
- **D.I.A. n. 161/2006**
- **Agibilità rif. D.I.A. n.161/2006**
- **D.I.A. n. 285/2006**
- P.D.C. prot. 13180 del 05/07/2005 conc.44/2005
- **S.C.I.A. n.14/2013**
- **S.C.I.A. n.126/2013**
- **S.C.I.A. n.122/2017**
- **Sanatoria N.1930 del 03/06/1996**
- P.E. n. 24/2017
- **S.C.I.A. n.100/2018 P.E. 27/2018**
- P.E. n. 150/1994
- P.E. n.23/1993
- A.E. n.12 del 21/5/2003
- D.I.A. n.65/2004
- P.E. n.115/1995
- P.E. n.93/96



STUDIO INGEGNERIA TARULLI

- A.E. n.11 del 03/05/2002
- P.E. n. 102/2002
- **Sanatoria n 667/condono edilizio n.4100 del 29/03/1986**
- D.I.A. n.194/2000
- A.E. n.55/2001

Le pratiche edilizie contrassegnate dal colore rosso, sono state scansionate e vengono riportate tra gli allegati.

Lo stato dei luoghi presenta delle leggere difformità urbanistiche e catastali rispetto allo stato assentito presente presso l'archivio comunale e le planimetrie catastali. Tali difformità risultano sanabili ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380.

Stima dell'immobile

Metodo di valutazione

Per la seguente stima immobiliare, si è deciso di percorrere il metodo del (*Cost Approach*) perché più funzionale al quesito richiesto.

Infatti, trattandosi di una attività caratterizzata da importanti impianti di depurazione non è possibile applicare semplicemente il metodo del confronto.

Metodo Coast Approach

Il metodo del costo è un procedimento di stima che mira a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione dell'edificio eventualmente deprezzato.



STUDIO INGEGNERIA TARULLI

Il principio di sostituzione afferma che un compratore non è disposto a pagare per un immobile una somma maggiore del costo di costruzione di un immobile sostituto che presenta la stessa utilità funzionale; dunque il compratore è disposto a pagare una somma pari al valore del terreno edificabile e al costo di ricostruzione diminuito del livello di deprezzamento raggiunto dall'immobile esistente.

In base al principio di sostituzione, al costo di riproduzione a nuovo si sottrae il deprezzamento maturato al momento della stima.

L'impiego del metodo del costo è suggerito, oltre che nella stima di immobili speciali o complessi (ad esempio aziende industriali) che hanno quindi un mercato limitato, per gli immobili situati in zone con assenza di mercato, come per l'immobile oggetto della presente valutazione.

IMMOBILE " A "

			MQ	COSTO MQ	TOTALE
a	SUPERFICIE AREA		39.010	46,00 €	1.794.460,00 €
b	COSTRUITO		8.351	650,00 €	5.428.150,00 €
c	VASCHE		2.034	500,00 €	1.017.000,00 €

		INC. COSTO COSTRUZIONE	VETUSTA	VITA UTILE ANNI
STRUTTURE		40%	46	75



STUDIO INGEGNERIA TARULLI

IMPIANTI		25%	25	30
FINITURE		35%	35	35

COSTRUITO + VASCHE (b+c)			
2.578.060,00 €	$(b+c)*0,4$	996.849,87 €	$2.578.060*(1-46/75)$
1.611.287,50 €	$(b+c)*0,25$	268.547,92 €	$1.611.287,5*(1-25/30)$
2.255.802,50 €	$(b+c)*0,35$	0	$2.255.802,5*(1-35/35)$

d	DEPREZZAMENTI	1.265.397,78 €
---	---------------	----------------

ONERI URBANIZZAZIONE

	importo	inc.	tot.
e	6.445.150,00 €	7%	451.160,50 €

SPESE TECNICHE

	importo	inc.	tot.
f	6.445.150,00 €	8%	515.612,00 €

UTILE PROMOTORE

	importo	inc.	tot.
g	6.445.150,00 €	10%	644.515,00 €

TOTALE IMMOBILE (a+d+e+f+g)	4.671.145,28 €
------------------------------------	-----------------------



STUDIO INGEGNERIA TARULLI

IMMOBILE " B "

		MQ	COSTO MQ	TOTALE
a	SUPERFICIE AREA	4.627	46	212.842,00 €
b	COSTRUITO	1.281	650	832.650
c	VASCHE	0	500	0

	INC. COSTO COSTRUZIONE	VETUSTA	VITA UTILE ANNI
STRUTTURE	40%	46	75
IMPIANTI	25%	25	30
FINITURE	35%	35	35

COSTRUITO + VASCHE (b+c)			
	333.060,00 €	$(b+c)*0,4$	128.783,20 € $333.060 *(1-46/75)$
	208.162,50 €	$(b+c)*0,25$	34.693,75 € $208.162,5*(1-25/30)$
	291.427,50 €	$(b+c)*0,35$	0,00 € $291.427,5*(1-35/35)$

d	DEPREZZAMENTI	163.476,95 €
---	---------------	--------------

ONERI URBANIZZAZIONE

	importo	inc.	tot.
e	832.650,00 €	7%	58.285,50 €



STUDIO INGEGNERIA TARULLI

SPESE TECNICHE

	importo	inc.	tot.
f	832.650,00 €	8%	66.612,00 €

UTILE PROMOTORE

	importo	inc.	tot.
g	832.650,00 €	10%	83.265,00 €

TOTALE IMMOBILE (a+d+e+f+g)

584.481,45 €

F.15 particelle 225-335-156

Terreno

<i>mq</i>	€/mq	<i>tot</i>
3070	25	76.750,00 €

totale	76.750,00 €
---------------	--------------------

F.15 particella 56

Terreno

<i>mq</i>	€/mq	<i>tot</i>
2960	2	5.920,00 €

totale	5.920,00 €
---------------	-------------------



STUDIO INGEGNERIA TARULLI

F.9 particelle 146-381-382

Terreno

<i>mq</i>	<i>€/mq</i>	<i>tot</i>
5290	2	10.580,00 €

totale	10.580,00 €
---------------	--------------------

Per un totale di 5.348.876,73 €



STUDIO INGEGNERIA TARULLI

❖ STIMA BLOCCO BENI IMMOBILI NON OGGETTO DEL CONTRATTO DI AFFITTO

I beni oggetto di valutazione sono di proprietà della --- omissis --- – In liquidazione con sede a Grottammare (AP) in via Strada Comunale Bore Tesino 16 C.F.: --- omissis ---per 1/1.

Descrizione sommaria degli immobili

Ubicazione e confini

Il complesso industriale, è sito nel comune di Grottammare in Strada Comunale Bore Tesino ad ovest dello svincolo autostradale A14 dal quale dista circa 1,5 km. Confina a N con fiume Tesino ed appezzamento di terreno (mappale 342), ad O con appezzamento di terreno (mappale 5), a S con Strada Comunale del Tesino ed a E con fiume Tesino e le seguenti particelle (372-368-35-404-403-21).

Dati Catastali

I beni immobili oggetto della seguente perizia sono iscritti al N.C.E.U. del comune di Grottammare, al **foglio n° 15, part. 322, sub 1**, con categoria:

- D/7

al **foglio n° 15, part. 7**, con categoria rispettivamente:



STUDIO INGEGNERIA TARULLI

- sub 1_D/7;
- sub 2_A/3;
- sub 3_D/1

al foglio n° 15, part.lle 56-225-335-156, con categoria rispettivamente:

- bosco misto;
- seminativo irr arb;
- seminativo irr arb
- seminativo irr arb

al foglio n° 9, part.lle 146-381-382, con categoria rispettivamente:

- seminativo;
- seminativo irr arb;
- bosco misto

Detti beni sono intestati alla --- omissis --- con sede a Grottammare (AP) in via Strada
Comunale Bore Tesino 16 C.F.: --- omissis ---per 1/1

Le indicazioni catastali, sono di seguito riepilogate:

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale (mq)	Rendita (€)
15	322	1	D/7	-	-	-	49.575,20
15	7	1	D/7	-	-	-	13.184,58
15	7	2	A/3	5	6,5 vani	122	241,70



STUDIO INGEGNERIA TARULLI

15	7	3	D/I	-	-	-	56,81
9	146	-	seminativo	3	-	3.040	d.10,99 – a.14,92
9	381	-	Sem.irr.arb.	3	-	1.095	d.7,07- a.6,50
9	382	-	Bosco misto	2	-	1.155	d.0,42- a.0,06
15	56	-	Bosco misto	2	-	2.960	d.1,07- a.0,15
15	156	-	Sem irr arb	2	-	80	d.0,62- a.0,50
15	225	-	Sem irr arb	2	-	150	d.1,16- a.0,93
15	335	-	Sem irr arb	2	-	2.840	d.22,00- a.17,60

Stima dell'immobile

Di seguito, verrà effettuata una stima per il blocco di immobili esclusi dal contratto di affitto.

Per maggiore chiarezza, si elabora di seguito una planimetria con evidenziate le parti oggetto di stima:



STUDIO INGEGNERIA TARULLI



Figura 9_porzione IMMOBILE "A"

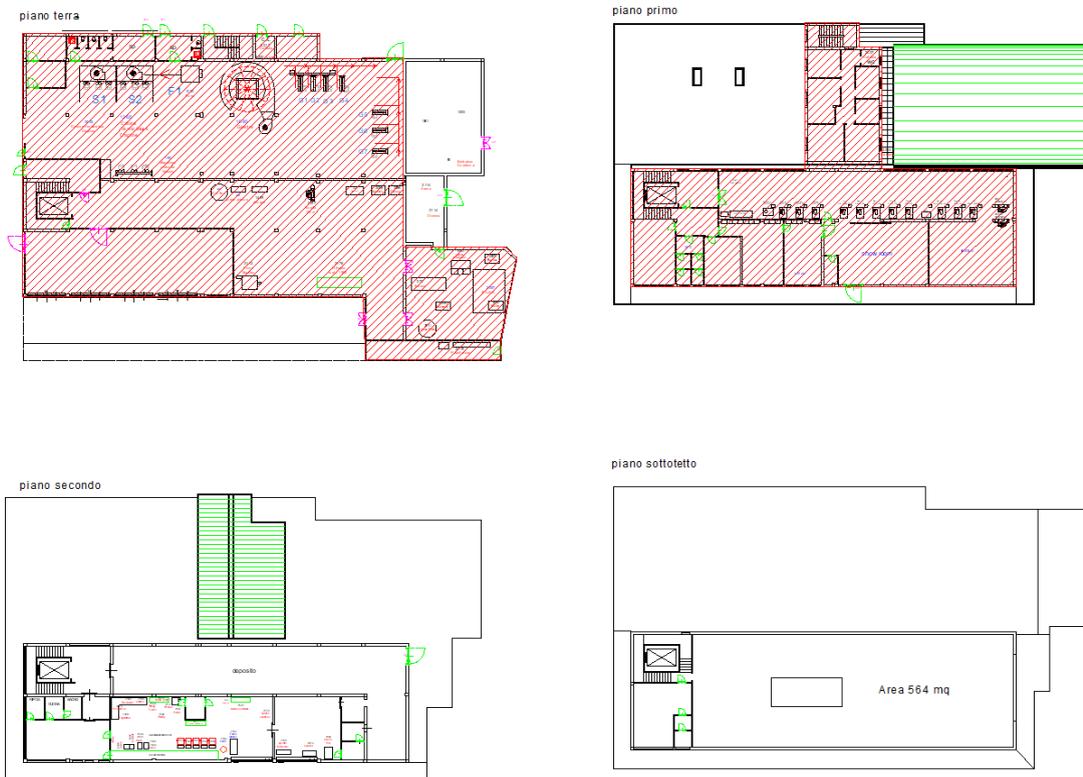


Figura 10_porzione IMMOBILE "B"



STUDIO INGEGNERIA TARULLI

Metodo di valutazione

Per la seguente stima immobiliare, si è deciso di percorrere due metodi di valutazione a confronto:

- *Metodo, statistico matematico: funzione della deviazione standard;*
- *Metodo, sintetico comparativo;*

Metodo statistico matematico: funzione della Deviazione Standard

Determinazione dell'intervallo dei valori

Definita la metodologia procediamo alla determinazione del valore di mercato. Mediante l'elaborazione dei dati reperiti nelle indagini, viene determinato l'intervallo di valori entro cui viene assunto il valore di mercato medio da applicare all'unità immobiliare in questione.

Sito immobile	valore €/mq	Sup. mq	Sup. corte mq.	€/mq
Ascoli Piceno	250.000,00	1.000	350	250,00
Acquaviva Picena	562.000,00	2.311		243,18 con corte e casa custode
Acquaviva Picena	270.000,00	2.200	4.476	122,72
Acquaviva Picena	1.700.000,00	3.800	800	447,36
	Totale			1.063,28



STUDIO INGEGNERIA TARULLI

	Deviazione			134,40
	Valore medio			265,82

La deviazione standard pari a 134,40 €/mq circa, fornisce l'indicazione del range dei valori di mercato da utilizzare rispetto al valore medio 265,82 €/mq e quindi l'intervallo entro il quale, con la probabilità del 95 %, viene compreso il valore di strutture produttive in normale stato conservativo.

minimo €/mq	medio €/mq	massimo €/mq
131,42	265,82	400,23

Vediamo ora, considerata la tipologia costruttiva ed il particolare stato manutentivo e conservativo, quale possa essere il valore unitario di mercato da attribuire.

Il valore medio di 265,82 €/mq, come sopra determinato, deve ora essere adattato al nostro immobile.

Preso atto delle caratteristiche intrinseche ed in particolare dello *stato di conservazione e di manutenzione*, si può attribuire alla consistenza il seguente valore unitario e cioè: 265,82 €/mq.

Metodo sintetico comparativo



STUDIO INGEGNERIA TARULLI

Per quanto concerne la zona uffici, laboratori e casa del custode, facenti parte sempre del capannone, viene effettuata una stima prendendo in considerazione il valore al mq max della quotazione OMI (375 €/mq) ed il max valore della deviazione standard (400,23 €/mq). Mediando i due abbiamo un valore da applicare a questi comparari pari ad **387,61 €/mq**

Applicando tali valori si ottiene:

P.lla 322 sub 1_porzione IMMOBILE "A"

Porzione capannone

<i>mq</i>	<i>€/mq</i>	<i>tot</i>
1.738	295,41 €	513.422,58 €

totale	513.422,58 €
---------------	---------------------

P.lla 7 sub 1_porzione IMMOBILE "B"

capannone

<i>mq</i>	<i>€/mq</i>	<i>tot</i>
2.213	295,41 €	653.742,33 €

totale	653 742,33 €
---------------	---------------------



STUDIO INGEGNERIA TARULLI

P.lla 7 sub 2_IMMOBILE "B"

appartamento

<i>mq</i>	<i>€/mq</i>	<i>tot</i>
110,5	387,61 €	42.830,91 €

totale	42.830,91 €
---------------	--------------------

P.lla 7 sub 3_IMMOBILE "B"

cabina elettrica

<i>mq</i>	<i>€/mq</i>	<i>tot</i>
30	295,41 €	8.862,30 €

totale	8.862,30 €
---------------	-------------------

F.15 particelle 225-335-156

Terreno

<i>mq</i>	<i>€/mq</i>	<i>tot</i>
3.070	25	76.750,00 €

totale	76.750,00 €
---------------	--------------------

F.15 particella 56

Terreno

<i>mq</i>	<i>€/mq</i>	<i>tot</i>
2.960	2	5.920,00 €



STUDIO INGEGNERIA TARULLI

totale	5.920,00 €
---------------	-------------------

F.9 particelle 146-381-382

Terreno

<i>mq</i>	<i>€/mq</i>	<i>tot</i>
5.290	2	10.580,00 €

totale	10.580,00 €
---------------	--------------------

TOTALE	1.312.108,12 €
---------------	-----------------------

A detrarre costo stimato per sanatorie proporzionato al valore stimato pari a 8.000,00 €

Per un totale di 1.304.108,12 €



❖ **CONCLUSIONI**

Sulla base dei diversi approcci di stima utilizzati e sulla base delle diverse stima effettuate, si riepilogano di seguito i valori.

- Stima dei beni immobili per la vendita degli stessi

€ 5.328.667,39

(diconsi Euro cinquemilionitrecentoventottomilaseicentosessantasette/39)

- Stima dei beni immobili per la continuità aziendale

€ 5.348.876,73

(diconsi Euro cinquemilionitrecentoquarantottomilaottocentosettantasei/73)

- Stima blocco beni immobili non oggetto di contratto di affitto

€ 1.304.108,12

(diconsi Euro unmilionitrecentoquattromilacentootto/12)



STUDIO INGEGNERIA TARULLI

Questo elaborato viene emesso sulla base di quanto stabilito attraverso le indagini svolte, i documenti reperiti e le informazioni raccolte.

Gli allegati ne costituiscono parte integrante.

Tanto si espone, in assolvimento del gradito mandato ricevuto,
con ossequio.

Fermo, li ~~28/01/2024~~ 28/01/2024

Dott. Ing. Michele Tarulli



❖ **ALLEGATI AL PRESENTE ELABORATO**

❖ Allegato 1 (Accesso agli atti)

❖ Allegato 2 (Situazione catastale)

- Visura catastale
- Planimetria catastale
- Mappale

❖ Allegato 3

- Visure ipotecarie

❖ Allegato 4

- Certificato Destinazione Urbanistica

❖ Allegato 5

- Documentazione fotografica