

STIMA DI DUE COMPLESSI IMMOBILIARI SITUATI IN ZONA "CASTAGNETI" NEL COMUNE DI ASCOLI PICENO



PROPRIETA': --- OMISSIS ---

ORDINE DEGLI INGEGNERI
Dr. Ing. P. Pelliccioni
N. 2199 DELL'ALBO PROF.
della Provincia di ASCOLI PICENO



Il Tecnico
Ing. Pierluigi Pelliccioni



INDICE STIMA DI DUE FABBRICATI INDUSTRIALI NEL COMUNE DI ASCOLI PICENO.... *Errore. Il segnalibro non è definito.*

PREMESSA	2
IMMOBILE 1.....	2
PARTE 1 – DESCRIZIONE ZONA ED IMMOBILE IN VALUTAZIONE	2
1. UBICAZIONE E DESCRIZIONE ZONA	2
1.1 DESTINAZIONE URBANISTICA	3
1.2 DESCRIZIONE IMMOBILE IN VALUTAZIONE	3
2. CALCOLO CONSISTENZA VENDIBILE IMMOBILI.....	7
3. IDENTIFICATIVI CATASTALI	7
PARTE 2 – PROCESSO DI VALUTAZIONE.....	7
4. CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE.....	7
5. SCOPO DELLA STIMA.....	8
5.1 METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA	8
6. VALUTAZIONE DELL’IMMOBILE ALLA DATA ODIERNA	8
CONCLUSIONI.....	12
IMMOBILE 2.....	13
PARTE 1 – DESCRIZIONE ZONA ED IMMOBILE IN VALUTAZIONE	13
1. UBICAZIONE E DESCRIZIONE ZONA	13
1.1 DESTINAZIONE URBANISTICA	13
1.2 DESCRIZIONE IMMOBILE IN VALUTAZIONE	13
2. CALCOLO CONSISTENZA VENDIBILE IMMOBILI.....	15
3. IDENTIFICATIVI CATASTALI	15
PARTE 2 – PROCESSO DI VALUTAZIONE.....	15
4. CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE.....	16
5. SCOPO DELLA STIMA.....	16
5.1 METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA	16
6. VALUTAZIONE DELL’IMMOBILE ALLA DATA ODIERNA	16
CONCLUSIONI.....	19



STIMA DI DUE COMPLESSI IMMOBILIARI SITUATI IN ZONA “CASTAGNETI” NEL COMUNE DI ASCOLI PICENO

PREMESSA

La --- Omissis --- con sede ad Ascoli Piceno in zona industriale Basso Marino, via --- Omissis ---, P.IVA e C.F.: --- Omissis ---, nella persona del Presidente geom. --- Omissis ---, ha incaricato il sottoscritto Dr. Ing. Pierluigi Pelliccioni iscritto all’ Ordine degli Ingegneri della provincia di Ascoli Piceno al n. 1139, di redigere una perizia estimativa volta a determinare il più probabile valore di mercato di alcuni beni immobili siti nel comune di Ascoli Piceno.

Per la conoscenza dello stato dei luoghi, nel corso del mese di Settembre 2017 si è proceduto a diversi sopralluoghi nei quali, oltre a scattare numerose prese fotografiche, si sono assunte le necessarie informazioni di carattere tecnico ed urbanistico.

IMMOBILE 1

PARTE 1 – DESCRIZIONE ZONA ED IMMOBILE IN VALUTAZIONE

1. UBICAZIONE E DESCRIZIONE ZONA

Gli immobili in valutazione sono ubicati in seconda fascia, nella zona industriale Basso Marino nel comune di Ascoli Piceno, nelle immediate vicinanze della superstrada Ascoli – mare a pochi chilometri dall’autostrada A14; nel tratto in questione la via è denominata “via dell’artigianato”, sita nella zona industriale Basso Marino del Comune di Ascoli Piceno.

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

Nelle immediate vicinanze ci sono aree a destinazione artigianale - commerciale – terziario, con l’ubicazione di un importante centro commerciale denominato “Oasi”.

COMMITTENTE: --- Omissis ---via dell’Artigianato Zona Ind.le Basso Marino – Ascoli Piceno



1.1 DESTINAZIONE URBANISTICA

Le aree e gli immobili in valutazione ricadono nel PRG del Comune di Ascoli Piceno (adottato con delibera di consiglio comunale n. 2/2016 del 26 gennaio 2016) in zona per attività industriali (art. 65) regolamentato dal Piano regolatore delle attività produttive dell'agglomerato di Ascoli Piceno, Maltignano come Zona 1 produttiva (art. 3).

1.2 DESCRIZIONE IMMOBILE IN VALUTAZIONE

IMMOBILE 1

Il lotto oggetto di valutazione comprende:

- un opificio;
- una struttura a destinazione amministrativa - residenziale staccata dal capannone industriale;
- una struttura indipendente con locale spogliatoio;
- una struttura indipendente con locale cabina elettrica;
- tutti i bene sopra elencati sono posti su una corte di proprietà che li circonda;

OPIFICIO

L'opificio ha forma rettangolare, ha struttura portante in cemento armato prefabbricato, con tre file di pilastri a formare due campate.

Una di queste risulta svolgere la sola funzione di deposito, mentre nella seconda si svolge alla data odierna, almeno parzialmente, un'attività produttiva.

Ogni campata ha dimensioni in pianta pari a circa ml 15,90 e ml 64,90 per una superficie per singola campata pari a circa mq 1.030 mq, quindi una superficie complessiva di 2.060 mq.

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

- I pilastri sono in c.a.v.
- La tamponatura perimetrale sono in muratura in mattoni pieni nella parte inferiore, mentre superiormente presenta ampie vetrate sui lati lunghi;

COMMITTENTE: --- Omissis ---via dell'Artigianato Zona Ind.le Basso Marino – Ascoli Piceno



- La copertura con struttura portante in acciaio leggero, sia nell'orditura principale che secondaria, ha forma semi-elicoideale, presenta il manto in amianto;
- L'accesso carrabile è disposto sul lato corto, posto a est, oltre che sul lato nord, per la parte dell'opificio che si affaccia su quel lato;
- sul lato ovest, è presente un piccolo annesso con muratura in mattoni pieni.

Per quel che riguarda la parte con funzione di solo deposito, a pavimentazione è in battuto di cemento, al grezzo senza finitura, il piano si presenta né liscio e né regolare, oltre a presentare macchie probabilmente dovute all'umidità di risalita. La parte dove è presente invece l'attività produttiva presenta la pavimentazione con finitura a quarzo.

Le pareti per la parte in prefabbricato mostrano diffuse macchie e distaccamenti della tinteggiatura; mentre per la parte superiore, le vetrate, in vetro semplice, risultano in alcune parti rotte o mancanti, oltre a presentare dove presenti evidenti macchie.

La parte con destinazione produttiva presenta un controsoffitto.

Per quel che riguarda l'aspetto impiantistico:

- l'impianto elettrico presente e presumibilmente funzionante, è del tipo a soffitto a canale. Si specifica che la sola parte con attività produttiva, dove è presente il controsoffittato, dispone di un impianto di illuminazione abbastanza nuovo, costituito da luci a neon, che pendono dal controsoffitto stesso;
- gli impianti idro-termo-sanitario non risulta presente; anche se è presumibile che la centrale termica presenta nella struttura adiacente, serve anche, almeno potenzialmente, da fonte di riscaldamento anche per l'opificio.
- L'edificio nel complesso si presenta in uno stato di conservazione mediocre.

AMMINISTRAZIONE – MAGAZZINO - ABITAZIONE

Ad est dell'opificio, staccata e indipendente dallo stesso, si trova una struttura con destinazione amministrativa-residenziale. L'unità immobiliare, anch'essa con forma rettangolare, ha struttura portante in cemento armato in opera e laterizio, copertura in latero



cemento, si sviluppa su 2 livelli, piano terra e piano primo, oltre al piano sottotetto, non abitabile, e copertura. Le dimensioni in pianta sono pari a circa ml 18,70 e 10,00, per una superficie a piano pari a mq 187,00; quindi considerando entrambi i livelli si ottiene una superficie complessiva pari a mq 374, escluso il sottotetto vista la sua non abitabilità, a causa della limitata altezza.

Gli infissi sono in legno, con serrande esterne.

Gli accessi sono situati su due lati, precisamente ad est e ad ovest, una scala esterna in ferro permette di raggiungere il piano primo.

Premesso che non è stato possibile accedere all'interno della struttura; stando alle planimetrie catastali, il piano terra è adibito in parte a magazzino ed in parte all'amministrazione, oltre a ospitare un locale dove ha sede la centrale termica, ed uno con destinazione un locale servizi igienici. Il piano primo a vocazione residenziale, probabilmente destinato all'abitazione del custode.

I due livelli sono collegati verticalmente sia da una scala interna che da una esterna.

SPOGLIATOIO

A nord dell'opificio, sempre staccata ed indipendente dallo stesso, si trova una struttura con vocazione spogliatoio cabina elettrica.

Lo spogliatoio si sviluppa su un solo piano, ha forma rettangolare, includendo anche la cabina elettrica, ha struttura in cemento armato e laterizio, dimensioni pari a circa ml 5,70 e 14,90, per una superficie complessiva pari a circa 85 mq.

Esternamente le pareti sono tinteggiate, anche se sono frequenti delle macchie, dovute sia allo scrostamento della stessa sia alla risalita dell'acqua per capillarità.

Internamente il locale si presenta provvisto di pavimentazione e controsoffitto.

La copertura è in massetto di cemento con sopra una lamiera, gli infissi sono in alluminio.

Il locale spogliatoio è controsoffittato, e pavimentato.

Sotto l'aspetto impiantistico:

COMMITTENTE: --- Omissis ---via dell'Artigianato Zona Ind.le Basso Marino – Ascoli Piceno



- la struttura dispone di impianto elettrico, anche se non è stato possibile verificarne la funzionalità;

La struttura è in uno stato di conservazione non soddisfacente; infatti le pareti presentano, sia internamente che esternamente, macchie diffuse e distacco di intonaco e tinteggiatura; inoltre internamente alcuni pannelli del controsoffitto sono crollati, i rimanenti mostrano macchie. Sulla copertura, esternamente, sono presenti cespugli ed erbacce ad ulteriore testimonianza dello stato di abbandono in cui è stata lasciata.

CABINA ELETTRICA

La struttura ad nord, comprende, come anticipato, annessa al locale spogliatoio, anche una cabina elettrica di proprietà, avente struttura portante in muratura, di forma pressoché quadrata di lati pari a circa 4,00 ml, per una superficie pari a circa 16,00 mq, con un'altezza di circa 4,10 mq.. La cabina elettrica è alla data odierna non funzionante, mentre è presumibile che precedentemente avesse la funzione di trasformare la tensione fornita dalle linee di distribuzione MT ai valori di alimentazione delle linee BT, per poi distribuirla per gli usi necessari alle attività svolte. La struttura, visionata solo esternamente, appare in discreto stato di conservazione, ma, si ribadisce non svolge più la propria funzione originaria. Tale mancanza influisce sulla sua valutazione, infatti sarà valutata, alla stregua degli altri cespiti, principalmente, in base alla superficie ed allo stato di conservazione.

AREA DI CONTORNO

Tutte le strutture sopra descritte, sono contornate da una corte esterna di proprietà, in battuto di cemento, con funzione di parcheggio, transito di mezzi motrici, eventuale deposito, che si estende per una superficie di circa 1.403,00 mq. Tale superficie presenta irregolarità, diffuse macchie di umidità, quindi una insufficiente manutenzione.



2. CALCOLO CONSISTENZA VENDIBILE IMMOBILI

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

Opificio:

- Opificio (2 campate da 1030 mq) = mq. 2.060,00

Palazzina uffici e abitazione custode:

- Piano Terra (Amministrazione) mq. 187,00
- Piano Primo (Abitazione) mq. 187,00

Totale: mq. 374,00

Si precisa che il Piano sottotetto non è stato conteggiato ai fini della stima:

Spogliatoio mq. 80,00

Cabina Enel mq. 4,00

Corte esterna edificabile: mq. 1.403,00

3. IDENTIFICATIVI CATASTALI

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

Foglio	Particella	Sub	Zona censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
79	113	2	3	D/7			Euro: 5.068,72
79	113	3	3	A/2	2	8,5 vani	Euro: 375,34
79	113	5	3	D/7			Euro: 36,77

PARTE 2 – PROCESSO DI VALUTAZIONE

4. CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE

Il valore di un bene dipende dallo scopo della stima, per cui prima di procedere alla formulazione di ogni giudizio di stima è prioritario individuare il corretto aspetto economico e



quindi procedere alla ricerca del valore di mercato del bene attraverso l'applicazione del rispondente criterio di stima

5. SCOPO DELLA STIMA

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

5.1 METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA

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

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

6. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE ALLA DATA ODIERNA

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

Pertanto nel fissare i prezzi unitari di mercato degli immobili in valutazione si farà riferimento:

- alle informazioni acquisite presso operatori locali Interpellati; Fonti
Operatori del Settore Interpellati:



VALORI UNITARI DI MERCATO				
SETTEMBRE 2017				
TIPOLOGIA EDILIZIA	ZONA	STATO	MINIMO €/mq	MASSIMO €/mq
CAPANNONI INDUSTRIALI	ESTREMA PERIFERIA	DA RISTRUTTURARE	110,00	200,00
ABITAZIONI	ESTREMA PERIFERIA	DA RISTRUTTURARE	300,00	400,00
UFFICI (*)	ESTREMA PERIFERIA	DA RISTRUTTURARE	340,00	400,00

(*) si precisa che il piano terra della palazzina con destinazione mista uffici- magazzino, è stata considerata nella stima come se avesse vocazione residenziale;

- ai valori desunti sia dal listino del prezzo degli immobili della provincia di Ascoli Piceno (Il semestre 2014) pubblicato dalla Camera di Commercio di Ascoli Piceno; Fonti Camera di commercio di Ascoli Piceno:

VALORI UNITARI DI MERCATO				
2° SEMESTRE 2014				
TIPOLOGIA EDILIZIA	ZONA	STATO	MINIMO €/mq	MASSIMO €/mq
CAPANNONI INDUSTRIALI	ESTREMA PERIFERIA	DA RISTRUTTURARE	160,00	240,00
UFFICI - ABITAZIONI	ESTREMA PERIFERIA	DA RISTRUTTURARE	400,00	480,00
UFFICI (*)	ESTREMA PERIFERIA	DA RISTRUTTURARE	400,00	480,00

(*) si precisa che il piano terra della palazzina con destinazione mista uffici- magazzino, è stata considerata nella stima come se avesse vocazione residenziale;

- ai valori desunti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, (O.M.I.) riferito al secondo semestre 2016, per Capannoni Industriali che ricadono nel Comune di Ascoli Piceno, in zona Periferica, in particolare zona industriale ed Artigianale Baso Marino; Fonti Osservatorio Mercato Immobiliare(O.M.I.):

VALORI UNITARI DI MERCATO				
2° SEMESTRE 2016				

COMMITTENTE: --- Omissis ---via dell'Artigianato Zona Ind.le Basso Marino – Ascoli Piceno



TIPOLOGIA EDILIZIA	ZONA	STATO	MINIMO €/mq	MASSIMO €/mq
CAPANNONI INDUSTRIALI	ESTREMA PERIFERIA	NORMALE	300,00	400,00
ABITAZIONI	ESTREMA PERIFERIA	DA RISTRUTTURARE	Non disponibile	Non disponibile
UFFICI	ESTREMA PERIFERIA	DA RISTRUTTURARE	Non disponibile	Non disponibile

In seguito ai valori dichiarati dalle fonti sopra elencate, si è poi provveduto a ricavare un valore di riferimento dato proprio dalla media degli stessi:

	VALORI UNITARI MEDI			
TIPOLOGIA EDILIZIA	ZONA	STATO	MINIMO €/mq	MASSIMO €/mq
CAPANNONI INDUSTRIALI	ESTREMA PERIFERIA	DA RISTRUTTURARE	190,00	280,00
UFFICI - ABITAZIONI	ESTREMA PERIFERIA	DA RISTRUTTURARE	350,00	440,00
UFFICI (*)	ESTREMA PERIFERIA	DA RISTRUTTURARE	370,00	440,00

(*) si precisa che il piano terra della palazzina con destinazione mista uffici- magazzino, è stata considerata nella stima come se avesse vocazione residenziale;

Analizzate le condizioni di trascuratezza, o semi-abbandono in cui si trovano i cespiti, si decide di considerare i valori minimi del range sopra riportato, reputandoli maggiormente significativi, al fine di fornire una stima congrua.

Prendendo i valori minimi si hanno per i beni sopra elencati i seguenti valori al mq:

- Opifici industriali da ristrutturare: € 190,00/mq;
- Amministrazione-Abitazione: € 350,00/mq;



Partendo da tali valori “*generali*”, per ciascun bene, con caratteristiche simile a quello oggetto di valutazione, si è passato al valore proprio, dei singoli beni, attraverso considerazioni inerenti in modo specifico, gli immobili oggetto della presente stima.

In particolare per il capannone, oltre al mediocre stato di conservazione generale, si è anche considerata una decurtazione necessaria alla bonifica della copertura in amianto ed alla sua sostituzione con una in pannelli sandwich.

Considerato che la rimozione e lo smaltimento dell’amianto posto in copertura incide per circa 15 €/mq, la successiva fornitura di un nuovo pannello sandwich coibentato spessore 4cm comporta un costo di circa 40,00 €/mq, l’incidenza globale della sostituzione della copertura in amianto ad 50,00 €/mq. In seguito a tale decurtazione si decide di assegnare al capannone industriale un valore medio al mq pari a € 140,00 / mq.

Relativamente alla palazzina uffici e all’abitazione custode, considerato che lo stato di conservazione esterno, la qualità delle finiture, l’ubicazione, la mancata possibilità di prendere visione dell’immobile internamente, l’andamento del mercato immobiliare relativo a queste tipologie di immobili, il sottoscritto ritiene opportuno applicare per l’immobile oggetto di stima il prezzo minimo della forchetta proposta ovvero 350,00 €/mq.

Per il locale spogliatoio, considerato che lo stato di conservazione di totale abbandono in cui verte, la qualità delle finiture, l’ubicazione e l’andamento del mercato immobiliare relativo a queste tipologie di immobili, il sottoscritto ritiene opportuno applicare per l’immobile oggetto di stima il prezzo di 200,00 €/mq.

Per la Cabina Elettrica, considerando che alla data odierna non svolge più la propria funzione, come anticipato, si assegnerà un valore al mq, analogamente agli altri immobili oggetto di valutazione. Nello specifico si ritiene di poter assegnare un valore di € 300/mq.



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

Ricapitolando ai beni sopra elencati, si sono assegnati i seguenti valori al mq:

- Opifici industriali da ristrutturare: € 140,00/mq;
- Amministrazione-Abitazione: € 350,00/mq;
- Spogliatoio: € 200,00/mq
- Corte Esterna: € 41,00/ mq;
- Cabina Elettrica "a corpo" € 300,00/mq;

CONCLUSIONI

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili in trattazione, con riferimento alla data odierna e nello stato in cui essi si trovano, si opera il prodotto dei singoli valori unitari in precedenza fissati per le rispettive consistenze vendibili:

IMMOBILE	SUPRFICI (MQ)	€/MQ	VALORE FINALE €
OPIFICIO	2060,00	140,00	288.400,00
ABITAZIONE	374,00	350,00	130.900,00
SPOGLIATOIO	80,00	200,00	16.000,00
CABINA ELETTRICA	16,00	300,00	4.800,00
CORTE ESTERNA	1403,00	41,00	5.7523,00
		TOTALE	497.623,00

Il valore dell'immobile determinato dalla sommatoria dei singoli valori delle diverse unità immobiliari ai vari piani ammonta complessivamente a **€ 497.623,00**, che approssimiamo a cifra tonda a € 500.00,00 (€ cinquecentomila/00)



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

IMMOBILE 2

PARTE 1 – DESCRIZIONE ZONA ED IMMOBILE IN VALUTAZIONE

1. UBICAZIONE E DESCRIZIONE ZONA

Gli immobili oggetto di valutazione, adiacenti ai presedenti, sono ubicati nella zona industriale Basso Marino nel comune di Ascoli Piceno, precisamente lungo via dell'Artigianato, nelle immediate vicinanze della superstrada Ascoli – mare a pochi chilometri dall'autostrada A14; in zona a destinazione prevalentemente artigianale.

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

Nelle immediate vicinanze ci sono aree a destinazione artigianale - commerciale – terziario con l'ubicazione di un importante centro denominato "Oasi".

1.1 DESTINAZIONE URBANISTICA

Le aree e gli immobili in valutazione ricadono nel PRG del Comune di Ascoli Piceno (adottato con delibera di consiglio comunale n. 2/2016 del 26 gennaio 2016) in zona per attività industriali (art. 65) regolamentato dal Piano regolatore delle attività produttive dell'agglomerato di Ascoli Piceno, Maltignano come Zona 1 produttiva (art. 3).

1.2 DESCRIZIONE IMMOBILE IN VALUTAZIONE

IMMOBILE 2

COMMITTENTE: --- Omissis ---via dell'Artigianato Zona Ind.le Basso Marino – Ascoli Piceno



La struttura oggetto di valutazione è interamente in cemento armato prefabbricato fatta eccezione per le opere di fondazione, nello specifico:

- I pilastri sono in c.a.v.
- La tamponatura perimetrale sono in c.a.p. nella parte inferiore, mentre superiormente presenta ampie vetrate sui lati lunghi;
- La copertura è anch'essa in cemento armato prefabbricato;

ORGANISMO EDILIZIO

Il lotto si sviluppa su due livelli, ha dimensioni in pianta pari a circa ml 56,00 e ml 28,00 per una superficie per singolo piano pari a circa mq 1.568 mq, quindi una superficie complessiva di 3.136 mq. Ogni livello dispone di quattro file di pilastri a formare tre campate. Le pareti di entrambi i livelli sono munite di ampie vetrate, mentre la tamponatura esternamente è rifinita con graniglia.

Internamente la struttura comprende diverse unità immobiliari indipendenti fra loro, che hanno anche diversa destinazione, come quella artigianale, quella commerciale, oltre ad una palestra sita al livello superiore.

La costruzione di recente realizzazione dispone di tutti gli impianti, elettrico ed idrotermo-sanitario, oltre al raffrescamento dovuto a condizionatori singoli di proprietà.

L'organismo edilizio comprende anche una corte esterna di proprietà che lo circonda.

La struttura nel complesso si presenta in uno stato di conservazione più che soddisfacente.

AREA DI CONTORNO

Tutte le strutture sopra descritte, sono contornate da una corte esterna di proprietà, in asfaltata, con funzione di parcheggio, transito di mezzi motrici, in parte rivestita con finitura al quarzo, in parte rialzata per il percorso pedonale.

Lo stato di conservazione è buono.



2. CALCOLO CONSISTENZA VENDIBILE IMMOBILI

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

Complesso Edilizio:

- Opificio (2 piani da 1568 mq) mq. 3.136,00 o Fabbricati e Locali per Esercizi Sportivi (Cat. D/6) = mq 1.500,00; o Fabbricati a Destinazione Industriale (Cat. D7) = mq 1.060,00; o Fabbricati ad Destinazione Commerciale (Cat. D/) = mq 500,00
- Corte esterna edificabile: mq. 1.624,00

3. IDENTIFICATIVI CATASTALI

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

Foglio	Particella	Sub	Zona censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
79	286	4	3	D/7			Euro: 1.456,20
79	286	5	3	D/8			Euro: 3.910,00
79	286	7	3	D/7			Euro: 1.066,00
79	286	8	3	D/7			Euro: 2.438,00
79	286	9	1	D/7			Euro: 5.374,00
79	286	10	1	D/6			Euro: 6.248,00
79	286	11	3	D/8			Euro: 2.138,00
79	286	13	3	D/7			Euro: 390,00
79	286	14	3	D/7			Euro: 1.114,00

PARTE 2 – PROCESSO DI VALUTAZIONE

COMMITTENTE: --- Omissis ---via dell’Artigianato Zona Ind.le Basso Marino – Ascoli Piceno



4. CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE

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

5. SCOPO DELLA STIMA

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

5.1 METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA

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

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

6. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE ALLA DATA ODIERNA

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



Pertanto nel fissare i prezzi unitari di mercato degli immobili in valutazione si farà riferimento:

- alle informazioni acquisite presso operatori locali Interpellati; Fonti Operatori del Settore Interpellati:

TIPOLOGIA EDILIZIA	VALORI UNITARI DI MERCATO			
	SETTEMBRE 2017			
TIPOLOGIA EDILIZIA	ZONA	STATO	MINIMO €/mq	MASSIMO €/mq
Capannoni Industriali ad uso COMMERCIALE	ESTREMA PERIFERIA	NUOVO	750,00	950,00
Capannoni Industriali ad uso ARTIGIANALE	ESTREMA PERIFERIA	NUOVO	450,00	550,00
Capannoni Industriali ad uso INDUSTRIALE	ESTREMA PERIFERIA	NUOVO	350,00	450,00
AREA DI CONTORNO	ESTREMA PERIFERIA	IND./COMMERC.	30,00	50,00

- ai valori desunti sia dal listino del prezzo degli immobili della provincia di Ascoli Piceno (II semestre 2014) pubblicato dalla Camera di Commercio di Ascoli Piceno; Fonti Camera di commercio di Ascoli Piceno:

TIPOLOGIA EDILIZIA	VALORI UNITARI DI MERCATO			
	2° SEMESTRE 2014			
TIPOLOGIA EDILIZIA	ZONA	STATO	MINIMO €/mq	MASSIMO €/mq
Capannoni Industriali ad uso COMMERCIALE	ESTREMA PERIFERIA	NUOVO	800,00	1.120,00
Capannoni Industriali ad uso ARTIGIANALE	ESTREMA PERIFERIA	NUOVO	400,00	600,00
Capannoni Industriali ad uso INDUSTRIALE	ESTREMA PERIFERIA	NUOVO	360,00	480,00
AREA DI CONTORNO	ESTREMA PERIFERIA	IND./COMMERC.	40,00	64,00

- ai valori desunti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, (O.M.I.) riferito al secondo semestre 2016, per Capannoni Industriali che ricadono nel Comune di Ascoli Piceno, in zona Periferica, in particolare zona industriale ed Artigianale Baso Marino;

COMMITTENTE: --- Omissis ---via dell'Artigianato Zona Ind.le Basso Marino – Ascoli Piceno



Fonti Osservatorio Mercato Immobiliare(O.M.I.):

TIPOLOGIA EDILIZIA	VALORI UNITARI DI MERCATO			
	2° SEMESTRE 2016			
	ZONA	STATO	MINIMO €/mq	MASSIMO €/mq
Capannoni Industriali ad uso COMMERCIALE	ESTREMA PERIFERIA	OTTIMO	Non disponibile	Non disponibile
Capannoni Industriali ad uso ARTIGIANALE I	ESTREMA PERIFERIA	OTTIMO	500,00	700,00
Capannoni Industriali ad uso INDUSTRIALE	ESTREMA PERIFERIA	OTTIMO	500,00	700,00
AREA DI CONTORNO	ESTREMA PERIFERIA	IND./COMMERC.	Non disponibile	Non disponibile

In seguito ai valori dichiarati dalle fonti sopra elencate, si è poi provveduto a ricavare un valore di riferimento dato proprio dalla media degli stessi:

TIPOLOGIA EDILIZIA	VALORI UNITARI DI MERCATO			
	2° SEMESTRE 2016			
	ZONA	STATO	MINIMO €/mq	MASSIMO €/mq
Capannoni Industriali ad uso COMMERCIALE	ESTREMA PERIFERIA	OTTIMO	775,00	1.035,00
Capannoni Industriali ad uso ARTIGIANALE I	ESTREMA PERIFERIA	OTTIMO	450,00	650,00
Capannoni Industriali ad uso INDUSTRIALE	ESTREMA PERIFERIA	OTTIMO	403,00	543,00
AREA DI CONTORNO	ESTREMA PERIFERIA	IND./COMMERC.	35	57

Pertanto si ottengono per i beni sopra elencati, si sono assegnati i seguenti valori al mq:

- Opifici Industriali ad uso Commerciale: € 905,00/mq;
- Opificio Industriale ad uso Artigianale: € 550,00/mq;
- Opificio Industriale ad uso Industriale: € 473,00/mq;
- Corte Esterna: € 41/00 mq; (*)

COMMITTENTE: --- Omissis ---via dell'Artigianato Zona Ind.le Basso Marino – Ascoli Piceno



(*) Per la corte esterna, analogamente alla valutazione precedente, viene preso come riferimento il valore di mercato che lo stesso consorzio di industrializzazione (CONSID) stabilisce come prezzo minimo di dette aree ovvero 41€/mq.

Considerate le caratteristiche dell'opificio, nelle sue diverse destinazioni, il suo stato di conservazione alla data odierna, che pur essendo buono, non essendo di recentissima costruzione, non può ritenersi né ottimo né nuovo, in questa valutazione, avendo preso valori medi come riferimento, non si ha la necessità di fare particolari considerazioni per passare dal valore generale così ricavato, a quello particolare.

Tuttavia è necessario considerare il periodo di crisi del mercato immobiliare, ancora più accentuato per immobili di vaste dimensioni, come appunto quello oggetto di stima, oltre alla numerosità di beni comunque sostanzialmente simili, pertanto si ritiene opportuno effettuare una decurtazione di circa il 10% rispetto dei valori sopra riportati, al fine di avere valori maggiormente congrui per la stima di cui si è avuto incarico.

Quindi si ritiene di poter assegnare ai beni sopra elencati, i seguenti valori finali al mq:

- Opifici Industriali ad uso Commerciale: € 810,00/mq;
- Opificio Industriale ad uso Artigianale: € 490,00/mq;
- Opificio Industriale ad uso Industriale: € 420,00/mq;
- Corte Esterna: € 41/00 mq (*);

(*) per la corte esterna si ritiene di non dover effettuare alcuna decurtazione.

CONCLUSIONI

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili in trattazione, con riferimento alla data odierna e nello stato in cui essi si trovano, si opera il prodotto dei singoli valori unitari in precedenza fissati per le rispettive consistenze vendibili:

IMMOBILE	SUPRFICI (MQ)	€/MQ	VALORE FINALE €

COMMITTENTE: --- Omissis ---via dell'Artigianato Zona Ind.le Basso Marino – Ascoli Piceno



Opificio Industriale con Destinazione Commerciale	1500,00	810,00	1.215.000,00
Opificio Industriale con Destinazione Artigianale	1060,00	490,00	519.400,00
Opificio Industriale con Destinazione Industriale	500,00	420,00	210.000,00
CORTE ESTERNA	1624,00	41,00	66.584,00
		TOTALE	2.010.984,00

Il valore dell'immobile nella sua interezza, si ottiene dalla sommatoria algebrica dei singoli valori delle diverse unità immobiliari ai vari piani, che ammonta quindi complessivamente a **€ 2.010.984,00**, che approssimiamo a cifra tonda a € 2.000.000/00 (€ duemilioni/00).

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

Ascoli Piceno 12/10/2017

Il Tecnico

Dott. Ing. Pierluigi Pelliccioni



Si allega

- ALL. N.1 - Estratto di mappa, visure e planimetrie catastali
- ALL. N.2 - Documentazione fotografica

COMMITTENTE: --- Omissis ---via dell'Artigianato Zona Ind.le Basso Marino – Ascoli Piceno