

1)

Perizia Ing. MONELLI

GUIDO, con relativi allegati



**COMUNE DI PORTO S. ELPIDIO**  
**PROVINCIA DI FERMO**

**Stima dei beni immobili intestati alla \_\_\_\_\_ con sede in**  
**- 63821 Porto S. Elpidio .**

\*\*\*\*\*

Il dott. Valerio Orsini veniva nominato dal Tribunale di Fermo ai sensi dell'art. 2343 c.c. per la determinazione del valore del 100% delle quote della Società \_\_\_\_\_ considerata la presenza nelle voci di bilancio riferibili alle "attività", di beni immobili, quali terreni e fabbricati, questi indicava lo scrivente Guido Monelli, ingegnere, affinché provvedesse a redigere una stima degli stessi secondo il criterio della "ordinarietà" cioè di considerare quei determinati fattori di valutazione secondo le possibilità e le capacità usuali, cioè predominanti sia nei beni a stimare sia nel comprensorio in cui gli immobili stessi sono ubicati, di modo che la valutazione risulti equilibrata ed aderente alla realtà e non risenta, se non marginalmente, delle attuali oscillazioni del mercato immobiliare mantenendo così la validità per un certo periodo di tempo.

Lo scrivente unitamente al dott. Orsini, assistiti dal tecnico di controparte geom. Campanelli, ha eseguito la ricognizione di ciascun bene immobile oggetto di valutazione, previa visura presso la Conservatoria dei registri immobiliari e sulla base della documentazione catastale ed urbanistica aggiornata redige la presente relazione che si compone delle seguenti parti:

1. - **Descrizione.** Ubicazione, consistenza, misure e criteri di misurazione, natura ed attuale destinazione economica, nonché titolo di occupazione, facendo riferimento anche alla zona e ad eventuali parti comuni ed allegando regolamenti condominiali e le fotografie ritenute utili;
2. - **Censimento.** Identificazione catastale, descrizione delle carenze, indicazione (a seconda del caso) del reddito del terreno e/o della rendita catastale del fabbricato e specificazione di particolari destinazioni d'uso permesse o possibili da parte dello Strumento Urbanistico in vigore (P.R.G.);
3. - **Situazione urbanistica.** Descrizione di eventuali vincoli che gravano sui beni immobili, quali, ad esempio, atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura eventuali abusi non sanati, servitù, usi, ecc.
4. - **Unitarietà o frazionamento della vendita.** Giudizio, nel caso di pluralità di unità immobiliari se esista la possibilità di una alienazione parziale.
5. - **Stima del bene.** Determinazione del valore corrente di mercato attribuibile al bene o ai beni secondo il criterio della ordinarietà come richiesto in sede di affidamento dell'incarico.
6. Allegati

**- DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

➤ **Immobile n°1**

L'immobile oggetto di stima comprende due unità immobiliari distinte attualmente intestate alla \_\_\_\_\_ con sede in Porto S. Elpidio, risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Porto S. Elpidio – Via Camillo Benso di Cavour n° 226:

- al foglio 4 - p.lla 165 sub 4 - Categoria D/7 – piani terra e primo - rendita €. 1.726,00.

- al foglio 4 - p.lla 165 sub 5 - Categoria D/7 – piano terra - rendita €. 12.488,00 .

Entrambe le unità immobiliari insistono su di un lotto di terreno avente una superficie di mq.11.240 di cui mq.2.790 circa occupati dal sedime del fabbricato industriale.

Detto lotto risulta interamente recintato , lato S.S. 16 Adriatica , ora Via Cavour, con un muretto in muratura a sostegno di una inferriata metallica a nastro, manufatto nel quale si trova inserito un accesso carrabile costituito da un ampio cancello scorrevole meccanizzato e telecomandato, per gli altri tre lati la recinzione è in rete metallica sostenuta da paletti.

I piazzali sono per la maggior parte asfaltati con pavimentazione in buone condizioni d'uso mentre una porzione ridotta degli spazi esterni laterali è a prato.

All'interno del lotto si rinvengono due manufatti di cui uno costituisce la una cabina elettrica di trasformazione e l'altro è una costruzione di tipologia prefabbricata ad uso deposito/garage.

Quest'ultimo immobile non risulta essere censito e non figura tra le unità immobiliari in riferimento al bilancio della società.

**- Confini -**

A Nord con la medesima \_\_\_\_\_, ad Est con la Rete ferroviaria italiana , a Sud con Basso e Ciarrocchi ad Ovest con la Via Cavour attraverso i mappali 501 e 553 di superficie complessiva di mq. 190 di proprietà della \_\_\_\_\_ ma di fatto assorbiti dai margini della predetta Via Cavour quale tratto urbano della S.S. n° 16 Adriatica.

Stato d'uso e manutenzione discreto , il fabbricato è stato ristrutturato tra il 1980 ed il 1985 dove è stato fatto uso di buoni magisteri e materiali .

L'immobile si sviluppa su due livelli fuori terra, ha struttura intelaiata in c.a. con copertura in parte del tipo a lastrico solare accessibile ma non praticabile benché si presenti accessibile, per la parte rimanente la copertura è di tipologia industriale con travi intramezzate da lucernai.

Esternamente i prospetti Ovest e parte di quello Nord sono rivestiti con mattoncino in laterizio rossastro , le restanti parti risultano intonacate a civile.

Internamente il piano terra del complesso edilizio di tipologia industriale ha una superficie netta calpestabile di mq.2.790 circa con altezza interna di m. 2,90 circa alternata con strisce di altezza pari a m. 4,05 in corrispondenza dei lucernai.

Attualmente l'interno è suddiviso in settori e comprende gli uffici amministrativi, un reparto sviluppo modelli, un reparto produzione, locali di deposito materie prime,

settore spedizioni unitamente ad altri locali o vani momentaneamente liberi da persone e cose.

Il piano primo ha una altezza interna H=3,00 circa si trova in sufficiente stato d'uso e manutenzione e risulta libero da persone e cose ad eccezione di cartelle da archivio e di fascicoli depositati sul pavimento ma facilmente rimovibili.

Detta unità immobiliare è accessibile attraverso sia scale esterne autonome che mediante un elevatore montacarichi, costruttore Savelli; che collega il piano terra al piano primo.

Internamente pavimenti in ceramica, infissi in alluminio, impianti termico ed elettrico di tipologia civile.

Tutti i settori in cui è ripartito il fabbricato industriale si trovano in discreto stato d'uso e manutenzione con divisori interni parte in muratura e parte in cartongesso, infissi interni in lega di alluminio, illuminazione di tipo industriale essenzialmente con tubi fluorescenti, altri infissi interni in alluminio o in pvc, impianto idrico-sanitario di tipologia civile, impianto termico ad aria calda con caldaia a gas metano, esistono altresì un impianto di sicurezza ed impianto antincendio.

Nei locali del piano terra il pavimento parte è di tipologia industriale in cemento al quarzo con superficie trattata, le restanti parti hanno pavimentazione in gres rosso oppure in ceramica.

Pareti interne tinteggiate bianche, impianti di illuminazione settore uffici al neon.

All'interno dello stabilimento si trova un ampio locale blindato con portone di sicurezza quale deposito pellami.

Esiste altresì altro ampio vano dotato pure di porte di sicurezza ma non avente le caratteristiche di blindatura e viene utilizzato quale deposito temporaneo di pellami prodotti finiti ed altre merci o materie prime pronte per la spedizione.

Il tutto in discreto stato d'uso e di conservazione e, per quanto è stato potuto osservare con rispetto delle principali norme di sicurezza negli ambienti di lavoro.

Non esiste conformità tra la distribuzione attuale degli spazi interni e quanto catastalmente riportato in planimetria.

Il piano terra attualmente è stato ceduto alla \_\_\_\_\_ che vi svolge l'attività di produzione calzature, con contratto di locazione registrato a Fermo al N° 1129/3T del 01/07/2006 per un canone annuo di € 99.600,00

### ➤ Immobilabile n° 2

Trattasi di una costruzione fatiscente ed inaccessibile meglio descritta al foglio 4 del Comune di Porto S. Elpidio come collabente e censita con i mappali

- 17 sub 1 - Bene comune non censibile - Corte di pertinenza;
- 17 sub 2 - Rimessa Piano terra;
- 17 sub 3 - Abitazione piano terra - Primo e Secondo;

Detta costruzione di antica edificazione insiste su di un lotto di terreno della superficie di mq. 1520 , è un edificio in muratura di mattoni con copertura ed impalcati orizzontali in travi di legno il tutto in pessime condizioni di utilizzazione ed uso pertanto l'edificio non è agibile.

L'immobile si presenta come inaccessibile con parti strutturali della copertura cadute e risulta in proprietà e possesso alla

L'edificio confina con la proprietà della Rete Ferroviaria Italiana (RFI), pertanto non è possibile nessuna sopraelevazione ed in caso di demolizione e ricostruzione viene richiesto, da parte dell'Ente Ferrovie , il rispetto delle distanze dal binario.

**Confini** - con R.F.I. ad Est. traversa Cococcio di uso pubblico a Nord per gli altri lati con la proprietà salvo altri

### **Destinazione urbanistica**

L'immobile ha destinazione urbanistica come parchi e ville privati di pregio ambientale come previsto dall'art. 59 delle Norme tecniche di attuazione ferma restando la volumetria esistente di circa 2.910 mc. circa

### ➤ **Immobilabile n° 3**

Trattasi di un appezzamento di terreno intestato alla \_\_\_\_\_ con sede in Porto S. Elpidio meglio descritto in Catasto terreni al foglio 4 mappali 16-434-500-538 per una superficie di mq. 21.120 – R.D. €. 181,63 – r.a. €. 154,99 .

Confini: S.S. 16 Adriatica ad Ovest – R.F.I. ad Est – residua proprietà \_\_\_\_\_ , salvo altri.

Nello stato d 'uso in cui si trova, l'appezzamento di terreno risulta essere coltivato a mais, è interamente pianeggiante ed irriguo con possibilità di aspirazione di acqua dai propri pozzi, si trova ad una quota inferiore rispetto al piano stradale della S.S. 16 Adriatica , è di proprietà della \_\_\_\_\_ che ne cura direttamente la conduzione.

Lo strumento urbanistico vigente ,come da norme tecniche allegata di attuazione, prevede per il suddetto terreno la destinazione urbanistica "API 4", intervento urbanistico preventivo su una superficie di mq. 33.000 in quanto in tale comparto rientrano anche i mappali 501-553 e 165 del foglio 4. (N.B. - al NCT il mappale 18 del foglio 4 risulta essere stato soppresso per fusione con il mappale 165) la cui descrizione rientra nell'immobile n° 1 già delineato in narrativa.

Su detto appezzamento di terreno, considerato nella sua interezza, le norme di attuazione prevedono una superficie utile di 4.950 mq. per una altezza massima di 12 m.

La superficie riguarda una area destinata all'ampliamento dell'impianto produttivo esistente ed alla contestuale realizzazione di attrezzature sportive private di uso pubblico

Tra i più importanti usi previsti vengono contemplati l'ampliamento del fabbricato ad uso produttivo, i depositi ed i magazzini ecc.

Dato che sul comparto come sopra definito vi insiste una fabbricato industriale avente **superficie utile coperta di 2.790 di mq.** la superficie residua edificabile è di mq.  $(4.950 - 2.790) = 2.160$  mq. circa.

➤ **Vincoli -**

Tutte le aree sopra descritte non sono soggette a vincoli particolari ad esclusione delle prescrizioni esistenti sulle distanze e sui distacchi imposti dalla normativa vigente di piano regolatore.

Detti terreni non rientrano tra le aree sottoposte a vincolo di inquinamento del Fiume Chienti.

➤ **Contesto urbanistico attuale e di previsione.**

Gli immobili oggetto di valutazione sono inseriti in un contesto urbanistico (P.R.G.) ormai obsoleto tenuto conto, in particolare, della rapidissima evoluzione che negli ultimi tempi si è avuta nel campo delle destinazioni urbanistiche in quanto, da un precedente congiuntura molto positiva, propositiva e di espansione in riferimento agli immobili siano essi fabbricati oppure aree edificabili con costanti incrementi di valore per le richieste da parte del mercato, si è passati ad un disinteresse del settore immobiliare il cui mercato registra prezzi unitari in costante riduzione sia in riferimento alle aree edificabili che per le costruzioni già ultimate specie poi se aventi caratteristiche industriali.

In questo contesto evolutivo le Amministrazioni Comunali, tra cui quella del Comune di Porto S. Elpidio, su richiesta dei proprietari interessati ed in tempi piuttosto brevi, autorizzano modifiche delle destinazioni d'uso previste dal Piano Regolatore Generale per le aree edificabili con varianti più aderenti alle necessità urbanistiche ed economiche attuali, ferma restando la scelta discrezionale da parte della Amministrazione Comunale inerente la pianificazione del territorio.

Si deve anche sottolineare che l'area oggetto di valutazione è già di per se edificabile e le varianti eventualmente richieste dalla proprietà per un ampliamento del fabbricato esistente o per una diversa destinazione d'uso da artigianale-industriale a commerciale-servizi, modifiche che non comportano un maggior consumo del suolo, ma un diverso uso del suolo medesimo, sono non solo auspicabili ma in ogni caso assentibili.

La proprietà dei beni immobili oggetto di stima però, non ha fino ad ora provveduto a richiedere né tanto meno ad ottenere dalla Amministrazione comunale varianti urbanistiche tese a modificare le norme, la destinazione d'uso dei suoli né i parametri urbanistici, come gli indici di edificabilità, degli immobili di che trattasi.

➤ **Divisibilità o meno dei beni**

I beni immobili, come descritti nella presente perizia di stima, possiedono di fatto una autonomia sia territoriale, in quanto insistono in lotti di terreno ben definiti, che funzionale per essere autonomi e privi di vincoli o servitù reciproche, pertanto, in caso di alienazione, le singole proprietà possono essere cedute separatamente senza necessità di intervenire con frazionamenti, per possedere ciascuna un proprio accesso su strade pubbliche e per avere la possibilità di allacciarsi a tutti i sottoservizi di cui è fornita la zona come gas metano, acqua potabile, energia elettrica, fognature ecc. Per ogni unità immobiliare è garantito l'accesso al mare tramite l'uso di esistenti sottopassi ferroviari.

Presso la CC.RR.II. di Fermo risultano sulle proprietà immobiliari sopra descritte le seguenti iscrizioni:

➤ **ISCRIZIONI IPOTECARIE CONTRO -**

Presso la CC.RR.II. di Fermo risultano sulle proprietà immobiliari sopra descritte le seguenti iscrizioni:

1. - Al n°3526 R.O - al n°519 reg. part. del 29.05.1990 ipoteca volontaria a favore del credito Fondiario del Banco di Sicilia con sede in Palermo, per €. 1.500.000,00 sorte €.750.000,00 sopra:

- Fabbricato industriale descritto al NCEU del Comune di Porto S. Elpidio - foglio 4 mappale 165 sorgente su area di mq. 11.240 complessivi.

2. - Al n° 55 R.O - al n° 16 reg. part. del 04/01/2005 Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo favore della Banca Popolare di Ancona S.p.A. e nei confronti del Sig. \_\_\_\_\_ nato a Montegranaro il \_\_\_\_\_, debitore non datore di ipoteca, per €. 1.500.000,00 sorte €. 2.250.000,00 sopra fabbricati distinti in Catasto al foglio 4 p.lla 165 sub 1 e sub 2, e su terreni sempre distinti al foglio 4 con i mappali 551 e 553 di proprietà della

3. - Al n°9619 R.O - al n°2120 reg. part. del 09.11.2009 ipoteca volontaria per concessione garanzia di mutuo a favore della Banca Popolare Ancona Spa con sede in Jesi, contro \_\_\_\_\_ in qualità di terzo datore di ipoteca e nei confronti della Società \_\_\_\_\_ debitore non datore di ipoteca per un capitale €. 2.000.000,00, ipoteca per €. 4.000.000,00 sopra gli immobili censiti in Catasto Fabbricati al foglio 4 mappale 165 sub 1 e 2 e Foglio 4 mappale 17 sub 1-2-3; e censiti al Catasto terreni al foglio 4 - mappali 501-538-500-434-16-553.

➤ **VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI DISTINTI IN NARRATIVA DAI NUMERI 1- 2 E 3.**

Nel procedere alla determinazione del valore venale degli immobili verrà eseguita una stima con riferimento alla superficie commerciale intesa come la superficie netta attinente allo stabilimento industriale distinto dall'immobile numero "1"; per l'immobile n° "2" la valutazione verrà eseguita sulla base del volume massimo

gyl

edificabile , per l'immobile n° "3" verrà valutata lo potenzialità edificatoria residua del terreno pari a mq. 2.160 mq. circa

Nel caso in esame si dovrà tenere conto:

- a. - della tendenza del mercato immobiliare che negli ultimi tempi, a causa di una congiuntura sfavorevole, ha registrato una particolare riduzione delle contrattazioni , pertanto in un mercato quasi inesistente si registrano prezzi in deciso ribasso;
- b. - delle caratteristiche peculiari degli immobili, con riferimento allo stabilimento industriale del suo complessivamente buono stato d'uso e manutenzione, per aver fatto uso nella costruzione dell'edificio di buoni materiali a magisteri, per essere dotato di impianti di tipologia civile e di possedere un vano blindato;
- c. - per trovarsi distante e ad un livello inferiore rispetto al piano stradale della SS n° 16 Adriatica per cui il fabbricato perde di visibilità anche se possiede ampi spazi liberi utilizzabili come parcheggio;
- d. Internamente l'altezza interna è inferiore a m. 3 il che ne limita un ampio e diversificato utilizzo pertanto non tutte le tipologia di attività vi si potrebbero insediare se non con modifiche ed aggiustamenti ;
- e. - dell'ubicazione dell'immobile che ha accesso diretto alla S.S. Adriatica, si trova a poca distanza dal casello dell'omonima autostrada e dal nodo ferroviario di Civitanova Marche oltre ai centri sia di Porto S. Giorgio che della nuova Provincia di Fermo con annessi tutti i pubblici servizi .
- f. - della suscettività cioè della predisposizione insita negli immobili di che trattasi di aumentare il valore a seguito di concrete possibilità di miglioramento a seguito di modifica della utilizzazione dei suoli e dei parametri edilizi ed urbanistici ,fermo restando che la Società proprietaria non ha fatto alcuna richiesta in tal senso alla Amministrazione Comunale che pertanto non ha concesso modifiche reali nella destinazione d'uso salvo una attestazione a firma del Direttore dell'Ufficio Urbanistica comunale arch. Catani ,ma non del Sindaco, ad una disponibilità dell'Amministrazione ad assentire modifiche in tal senso .
- g. - dell'esistenza di ipoteche volontarie per somme di un certo rilievo gravanti su mappale 165 sub 1 e sub 2 , e su tutte le altre unità immobiliari sopra descritte come da note allegate.

Per la valutazione si utilizza il metodo del confronto ed allo scopo sono state prese informazioni presso le agenzie immobiliari con sedi in Porto S. Elpidio nonché si presa visione dell'Osservatorio Immobiliare presso l'Agenzia del territorio ed in particolare di un atto di compravendita avvenuto nel 2007 -2008 di un terreno compreso tra la linea ferroviaria Ancona-Bari ed il mare Adriatico della superficie di circa 17 Ha avente la medesima destinazione d'uso dei terreni oggetto di valutazione ed ubicato alla medesima altezza ma fronte mare con due fabbricati colonici esistenti nel suo interno.

Non è stato preso in esame il prezzo preteso dalla proprietà di una area edificabile presente in zona in quanto trattasi di una mera richiesta verbale che fino ad ora non si è perfezionata con la vendita del bene.

Sono state esaminate le stime redatte dalla Agenzia del Territorio su richiesta del Comune di Porto S. Elpidio ai fini della applicazione del tributo ICI inerenti ad aree edificabili di proprietà dei privati, ma tali valutazioni si riferiscono annualità pregresse (2006) quindi non aggiornate e di fatto non sono applicabili al mercato attuale considerato il continuo ed inarrestabile deprezzamento dei beni immobili che attualmente si registra.

Il mercato immobiliare locale riferito alle unità simili a quelle oggetto della presente valutazione per destinazione urbanistica ubicazione, stato di conservazione, consistenza e finiture nel primo semestre 2014 indica:

➤ **IMMOBILE N° 1**

- in €. 500,00 - €. 800,00 metro quadrato di superficie commerciale a destinazione artigianale/industriale in riferimento all'opificio.

In base a quanto sopra esposto ritengo congruo per la fattispecie, in relazione allo stato di conservazione ed uso, alla qualità dei materiali impiegati e degli impianti presenti ed in particolare alla possibilità di modifica della destinazione d'uso da industriale a commerciale agli indirizzi di mercato quale valore unitario €. 700,00 €/mq. di superficie utile calpestabile.

Per quanto riguarda l'area esterna di pertinenza della superficie di mq. 10.667 si stima che il valore sia di €. 25,00 mq. per le considerazioni fatte in esposizione dei criteri di stima

Conseguentemente si ha per l'opificio ;  
mq. 2790 ad €. 700,00 mq. = €. 1.953.000,00

Area esterna di pertinenza mq. 8.685,00 x 25,00 €/mq = 217.125,00

**Valore complessivo dell'immobile n°1 e di  
In arrotondamento** € 2.170.125,00  
€ 2.200.000,00

➤ **IMMOBILE N° 2**

Volume massimo edificabile mc.2.910 circa

Valore per Mc edificabile € 170,00

mc. 2910 x 170,00 €/mc € 494.700,00

**Valore in arrotondamento** € 500.000,00

➤ **IMMOBILE N° 3**

Terreno privo di fabbricati ma edificabile

Valore unitario ritenuto congruo €. 80,00 a mq.

Superficie mq. 21.220 ad €. 80,00 mq. € 1.697.600,00

**Valore in arrotondamento**

**€. 1.700.000,00**

**> CONCLUSIONI -**

In base a quanto sopra esposto il più probabile valore di mercato delle unità immobiliari di che trattasi ed oggetto di stima ,in caso di compravendita in una libera contrattazione tra le parti, è di €4.400.000,00.

**> ALLEGATI -**

- Visura catastale attuale;
- Estratto di mappa
- Elaborato planimetrico ,
- Planimetria;
- Certificati delle trascrizioni e della iscrizioni ipotecarie
- Contratto di locazione
- Rilievo fotografico

12.6 SET. 2014

**L'Esperto**  
**Ing. Guido Monelli**

