Andrea Buccolini Ingegnere

via Marconi 32 Ancona - Tel 071-2071236 - email: andrea.buccolini@studiobuccolini.it

Fallimento [R.G. n. 139/2016]

Asset immobiliare sito a Castelfidardo (An) in Via Einaudi, 6

Revisione della stima
nello stato e nelle condizioni attuali

§0. Premessa. Con riferimento all'asset immobiliare sito a Castelfidardo, Via Einaudi, 6, ricompreso nell'attivo fallimentare della Società indicata in epigrafe e conformemente all'incarico, conferito dal curatore del Fallimento, previa autorizzazione alla nomina da parte del Giudice Delegato in data 24/03/2024, con il quale veniva richiesto di:

- *provvedere ad effettuare la revisione della stima del capannone industriale, nello stato e nelle condizioni attuali,*

il sottoscritto ha redatto la presente relazione, tenendo conto delle sopraggiunte modifiche allo stato dei luoghi, alla luce del tempo trascorso e delle ulteriori informazioni assunte in ordine alle variate condizioni del compendio.

Dott. Ing. Andrea BUCCOLINI
Ordine Ingegneri Prov. di Ancona n. 1321

§1. La descrizione dell'asset. L'asset immobiliare in questione è costituito da un terreno con sovrastante fabbricato a destinazione produttiva, in corso di costruzione (sola struttura portante prefabbricata), distinto al Catasto Fabbricati ed individuato al foglio 6 particella 147

sub 17 area urbana di mq 128
sub 18 area urbana di mq 50
sub 19 area urbana di mq 178
sub 20 area urbana di mq 5.940
sub 23 area urbana di mq 171
sub 28 area urbana di mq 495

per un totale complessivo, per l'intero lotto, di mq 6.962.

Sotto il profilo urbanistico, il compendio ricade in zona produttiva D3 - Prevalente funzione produttiva, commerciale e servizi di completamento.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

§2. L'aggiornamento della situazione statica. Come indicato nella revisione di stima del giugno del 2018, resa dal sottoscritto nell'ambito della procedura fallimentare, il fabbricato produttivo aveva già subito, rispetto alla situazione preesistente, un peggioramento delle proprie condizioni statiche, tale da far già ritenere come non conveniente la riparazione della porzione fuori terra.

Allo stato attuale, il sottoscritto rileva che la situazione si è ulteriormente aggravata, in ragione di un'evoluzione peggiorativa dei processi in corso, e, quindi, non può che confermare che le attuali condizioni del manufatto non ne consentono:

- né il recupero, sia perché alcuni elementi strutturali (pilastri, tegoli, travi di banchina, pannelli ecc.) risultano particolarmente danneggiati, sia per le modifiche introdotte dagli intervenuti aggiornamenti normativi in ambito strutturale, più stringenti rispetto a quelli precedenti, che non consentono il loro riutilizzo, in quanto non più conformi alle sopravenute disposizioni di legge;
- né la demolizione parziale, tenuto conto che la rimozione della parte apparentemente più precaria sotto il profilo statico produrrebbe, con tutta probabilità, analoga instabilità per la porzione non interessata dall'intervento demolitorio, con il conseguente innesco di rilevanti problemi per sicurezza delle maestranze impiegate nelle operazioni.

§3. Il recupero del sito. Pertanto, l'unica azione percorribile, non solo con ragionevoli aspettative di successo, ma anche e soprattutto in un'ottica di vendita del compendio, risulta quella della demolizione di quanto presente, in un'ottica comunque di gestione dell'intera operazione con le modalità più economiche e convenienti per la procedura.

Ad avviso dello scrivente, la soluzione meno onerosa è rappresentata da:

1. la demolizione del manufatto;
2. la separazione dei singoli materiali derivanti dalla demolizione;
3. la vagliatura di quanto sopra ottenuto;
4. in riutilizzo, in situ, del maggior quantitativo possibile del materiale inerte di risulta ottenuto dalla demolizione.

Le operazioni sopra descritte andranno, però, gestite anche alla luce della presenza di un'altra rilevante problematica che interessa l'asset immobiliare in questione, ovverosia la presenza, nella circostante area di pertinenza dell'edificio, di un più che significativo quantitativo di rifiuti, conseguenza di un abusivo scarico operato, nel

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

tempo, da terzi, rifiuti per i quali sono già state avviati parziali interventi di bonifica da parte della Curatela Fallimentare.

Agli interventi sopra prospettati, quindi, andrà aggiunta anche la preventiva bonifica dell'area circostante, oggi invasa - come detto - dai rifiuti, di cui buona parte soggetti a obbligo di conferimento in discarica, così come risulta dalle analisi e conseguenti caratterizzazioni effettuate dalla consegnate in allegato.

Si rileva, peraltro, come l'esigenza appena citata, di procedere allo smaltimento dei rifiuti presenti nell'area, abbia dovuto scontrarsi con l'estrema difficoltà nel reperire imprese specializzate in interventi analoghi, e questo già fin da quando la Curatela Fallimentare, con la quale il sottoscritto ha sempre fattivamente interloquito, per lo spirito di collaborazione derivante dalla conoscenza degli asset immobiliari del Fallimento a seguito degli incarichi già rivestiti nella procedura di concordato preventivo, anteriore al fallimento, si era adoperata per la diretta risoluzione della problematica.

Infatti, se, da una parte, le operazioni preliminari, propedeutiche al materiale smaltimento dei rifiuti (individuazione, catalogazione e caratterizzazione delle varie tipologie di rifiuti presenti nell'area) sono state ritenute, dagli operatori, ragionevolmente fattibili, dall'altra, l'aspetto del materiale smaltimento dei rifiuti è stato sempre ritenuto, dagli operatori stessi, come altamente rischioso, e, con un'accezione parimenti negativa, non particolarmente profittevole sotto l'aspetto economico, per le ragioni di cui si dirà, più dettagliatamente, nel seguito della relazione, in sede di specifica analisi della potenziale rischiosità (anche, e soprattutto, sotto il profilo economico) legata agli interventi in questione.

Analoghe circostanze sono, peraltro, riferibili anche agli interventi di demolizione del manufatto e di conseguente smaltimento/riutilizzo in situ dei materiali risultanti dalla demolizione, e, anche per quanto riguarda le motivazioni della sostanziale "diffidenza" degli operatori rispetto agli interventi da effettuare in questo caso, si dirà, più dettagliatamente, nel seguito della relazione, in sede di specifica analisi della loro potenziale rischiosità.

Altra questione centrale rispetto alla concreta possibilità di allestimento degli interventi in questione, è stata, peraltro, rappresentata dalla circostanza per la quale gli operatori contattabili e potenzialmente interessati a eseguire l'intervento - costituiti, sia dalle imprese che, più semplicemente, erano in grado di mettere a disposizione le

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

macchine operatrici (muletti, escavatori, macchine demolitrici, macchine separatrici, etc.), sia dalle imprese, più strutturate, in grado di gestire direttamente, con proprie attrezzature, gli interventi nel loro complesso –, sono stati, soprattutto in questi ultimi tempi, praticamente quasi tutti "assorbiti" da analoghe attività (demolizione e recupero dei materiali di risulta), polarizzate nelle zone del cratere sismico.

Occorre, quindi, considerare che:

1. tenuto conto della attuale precarietà statica complessiva e della possibilità di un crollo durante il corso dei lavori, la demolizione del manufatto presenta, da un lato, aspetti particolari per la sicurezza delle maestranze impiegate e, dall'altro, la vicinanza con altro opificio attualmente utilizzato per attività industriali/artigianali, comporta la necessità di apprestare le necessarie precauzioni di protezione per le interferenze verso l'esterno (polveri, rumori, crolli ecc.);
2. alla luce della probabile presenza di materiale non inerte in senso stretto (acciaio di armatura, guaina impermeabile in copertura, elementi di fissaggio in materiale diverso), occorrerà separare nel corso delle demolizioni -se le condizioni di sicurezza lo consentiranno - o, al termine delle stesse, i singoli materiali ottenuti da tale lavorazione, al fine di un loro riutilizzo, oppure, in caso di impossibilità di recupero, per il loro conferimento in discarica;
3. inoltre, un funzionale ed efficace intervento (con potenziali ricadute positive in termine di contenimento dei costi complessivi) potrebbe essere rappresentato dalla vagliatura in situ di parte o di tutto il materiale derivante dalla demolizione, dal successivo trattamento (separazione e macinazione) del materiale inerte da utilizzarsi per la sistemazione a piazzale del lotto di pertinenza, tenendo, però, a mente che, anche per tale operazione, è obbligatoria l'analisi e la caratterizzazione di quanto prodotto in sede di demolizione;
4. il riutilizzo in situ del materiale inerte derivante dalla demolizione del capannone, quindi, conterrebbe sicuramente i costi, sebbene tale opzione, come detto, comporterebbe analoghe operazioni (con conseguenti oneri economici) rispetto a quelle in parte già eseguite e in parte da eseguirsi per i rifiuti oggi presenti, trattandosi, sostanzialmente, di un nuovo materiale, con obbligo, quindi, di autonoma vagliatura e caratterizzazione, il tutto al fine di poter procedere con un immediato riutilizzo per il livellamento e la sistemazione del lotto di pertinenza.

§4. I costi per le operazioni di bonifica e recupero. Alla luce di tutte le considerazioni sopra esposte, e nonostante le difficoltà di reperire attendibili indicazioni in ordine ai costi ed ai tempi di realizzazione dell'intervento sopra descritto, per i già richiamati impegni in precedenza assunti dalle imprese abilitate a tali operazioni, sono stati richiesti taluni specifici preventivi tesi a dare impulso a entrambe le iniziative sopra

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

indicate

I richiamati preventivi sono consegnati in allegato.

Il reperimento delle offerte appena richiamate ha comportato una serie di incombenze, sia in termini di produzione documentale, sia di impegno temporale, consistenti

1. nell'esperimento di diversi sopralluoghi tesi ad acquisire le informazioni utili a individuare con la massima precisione possibile le attività da svolgere;
2. nell'individuazione dei potenziali operatori, verificandone l'adeguata qualifica e l'idonea certificazione;
3. nel perfezionamento dei contatti con gli operatori individuati e che - alla luce delle informazioni trasmesse - avevano manifestato una qualche disponibilità a considerare la possibilità di effettuare gli interventi;
4. nell'effettuazione degli accessi in loco unitamente alle ditte come sopra caratterizzate;
5. nella trasmissione alle citate ditte della documentazione necessaria per la redazione dei preventivi;
6. nella raccolta, analisi e raffronto tra le diverse offerte ricevute dagli operatori.

Da quest'ultima attività di analisi, si è potuto riscontrare come le offerte ricevute fossero caratterizzate da prezzi sensibilmente elevati rispetto ai costi correnti di mercato, sia per la particolare natura del Committente, sia per la volontà, da parte degli operatori stessi, di tutelarsi dagli inevitabili imprevisti intrinsechi agli interventi in questione.

In buona sostanza, l'alea che caratterizza le attività previste

a) per l'attività demolitoria, è dovuta all'impossibilità, data la fattispecie, di individuare, con ragionevole approssimazione, sia i quantitativi dei materiali derivanti dalla demolizione, sia la natura degli stessi;

b) riguardo all'attività di smaltimento dei rifiuti presenti nell'area di pertinenza, deriva dall'impossibilità di quantificare, con attendibile approssimazione, i volumi da trattare, sia in quanto dispersi in un'area molto ampia, sia in ragione della loro natura, stante l'eterogeneità dei cumuli presenti, con la conseguenza che, nella compilazione delle offerte, gli operatori non sono riusciti a stabilire in misura economicamente attendibile il costo per il conferimento in discarica del materiale non recuperabile e/o riutilizzabile in situ, in quanto, allo stato, non è stato possibile stabilirne l'effettivo quantitativo.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Per le suesposte ragioni, pertanto, i preventivi reperiti risultano redatti in maniera ragionevolmente cautelativa a vantaggio dell'appaltatore, tanto che l'intervento, se eseguito direttamente, nel suo complesso, da parte di un operatore del settore, potrebbe risultare economicamente più contenuto, anche in misura significativa, rispetto ai corrispettivi indicati nelle offerte, stante la possibilità di gestire gli imprevisti con una minore penalizzazione in termini di utile, in ragione dell'autonomia della gestione imprenditoriale dell'intervento, inteso, come detto, nel suo complesso.

In termini economici riepilogativi:

- gli oneri per lo smaltimento dei rifiuti presenti nel lotto sono individuabili in € 25.000, come indicato nel preventivo della nel quale, peraltro, viene evidenziata la possibilità di incrementi di costo in ragione della presenza di imprevisti;
- l'onere per la demolizione del manufatto è individuabile in circa € 85.000-90.000 (rif. preventivi
- l'onere per lo smaltimento del materiale di risulta da conferire in discarica, infine, si aggira attorno agli € 50.000 (rif. preventivo ..., o, in alternativa, gli oneri per la macinazione e il riutilizzo in situ (stendimento e livellamento) del materiale di risulta possono essere stimati in circa € 25.000;

quindi, complessivamente, i costi per le voci sopra indicate possono essere individuati, in via presuntiva e nel caso di riutilizzo in situ integrale del materiale di risulta, in complessivi € 140.000, così specificati:

- smaltimento dei rifiuti presenti nel lotto	€	25.000
- demolizione del manufatto	€	90.000
- macinazione/riutilizzo in situ materiale di risulta	€	25.000
Totale	€	140.000

Tali importi, si ribadisce, potrebbero essere stati, con tutta ragionevolezza, oggetto di una sovrastima, da parte degli offerenti, al fine di tutelarsi da eventuali eventi imprevisti, relativi agli aspetti logistico-operativi degli effettivi interventi in loco.

Ci si limita a evidenziare e a ribadire due aspetti importanti del procedimento imprenditoriale fin qui esposto:

- così come anticipato al punto 3 del capitolo precedente, il riutilizzo in situ del materiale derivante dalla demolizione del manufatto consentirebbe un risparmio, approssimativamente stimabile in € 25.000;
- tale potenziale risparmio risente dell'alea dovuta alla possibilità di effettivo riutilizzo di tutto il materiale di risulta dalla demolizione, legato alla probabilità di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

effettuare un'efficace separazione tra materiale inerte (e quindi recuperabile) e altri componenti edilizi, probabilità che oggi non è possibile precisare con ragionevole approssimazione, data dall'impossibilità di eseguire ulteriori indagini sul manufatto.

Si evidenzia, infine, come i costi unitari indicati delle ditte selezionate per l'utilizzo delle macchine operatrice necessarie alle eventuali lavorazioni di supporto siano pressoché allineati (

Il costo complessivo per la riconversione del sito come area edificabile sostanzialmente predisposta per una successiva edificazione può, quindi, essere individuato in € 140.000, nel caso, come detto, in cui sia possibile recuperare tutto il materiale derivante dalla demolizione.

§5. La potenziale contaminazione del sito. Un'ulteriore problematica, che si sovrappone alle precedenti due, è emersa, in tutta la sua evidenza, nel gennaio di quest'anno. Infatti, a seguito di un sopralluogo, esperito, nell'ambito delle interlocuzioni di natura tecnica legate all'ordinanza di smaltimento dei rifiuti emessa dal Comune di Castelfidardo, congiuntamente con il Comune stesso, nella persona del Dott.

è stato riscontrato come la morfologia del suolo sia stata modificata, aspetto che, precedentemente, non era percettibile, a causa della folta vegetazione che ricopriva la zona interessata dalle citate variazioni.

In particolare, rispetto all'attiguo fondo agricolo, rimasto sostanzialmente inalterato nella sua conformazione plano-altimetrica, il lotto su cui insiste il manufatto appena descritto appare livellato a causa di probabile apporto di materiale atto a terrazzare il piano di imposta del capannone.

Tenuto conto che in occasione del citato sopralluogo è stato possibile estendere le indagini anche alla proprietà confinante, è stato riscontrato come la scarpata che raccorda tale terrazzamento presenti, peraltro, affioramenti di materiale di risulta e, da quanto è stato possibile appurare in base alle informazioni assunte dal proprietario dell'area attigua, l'attività precedentemente in essere nel complesso produttivo vicino all'asset immobiliare oggetto della presente relazione avrebbe indebitamente ammassato materiale di risulta proprio in corrispondenza della porzione che oggi rappresenta il tratto terminale verso valle dell'area di pertinenza del citato cespite.

È quindi ragionevole ipotizzare che tale fondo (oltre che dai rifiuti depositati in superficie) sia caratterizzato anche da materiale di risulta sedimentato sotto il piano

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

campagna, con la prospettiva che debba essere valutata la possibilità di attivare la procedura prevista dal comma 1 dell'art. 242 del Testo Unico dell'Ambiente, finalizzata a caratterizzare siti potenzialmente contaminati e procedere alla loro eventuale bonifica.

Tenuto conto che il fondo potenzialmente contaminato si estende per una superficie inferiore a mq 1.000, la problematica può essere circoscritta nell'ambito previsto dall'art. 249 del citato Testo Unico, applicabile nel caso di siti di ridotte dimensioni, oppure per eventi accidentali che interessino aree circoscritte, anche nell'ambito di siti industriali, ambito che consente una procedura semplificata per le incombenze richieste.

In particolare, le fasi da seguire per la caratterizzazione dei siti contaminati sono le seguenti:

1. ricostruzione storica delle attività produttive svolte sul sito;
2. elaborazione del Modello Concettuale Preliminare del sito e predisposizione di un piano di indagini ambientali finalizzato alla definizione dello stato ambientale del suolo, del sottosuolo e delle acque sotterranee;
3. esecuzione del piano di indagini e delle eventuali indagini integrative necessarie alla luce dei primi risultati raccolti;
4. elaborazione dei risultati delle indagini eseguite e dei dati storici raccolti e rappresentazione dello stato di contaminazione del suolo, del sottosuolo e delle acque sotterranee;
5. elaborazione del Modello Concettuale Definitivo;
6. identificazione dei livelli di concentrazione residua accettabili, sui quali impostare gli eventuali interventi di messa in sicurezza e/o di bonifica, calcolati mediante analisi di rischio eseguita secondo i criteri previsti da Decreto stesso.

In buona sostanza, si tratta di raccogliere un insieme di dati sufficientemente significativi in funzione dell'estensione del sito potenzialmente contaminato, confrontarli con le concentrazioni massime ammesse e procedere successivamente ad una sua messa in sicurezza o bonifica; nel caso in esame, il DM 25/10/1999 n. 471 indica per superfici inferiori a mq 10.000 almeno cinque punti di prelievo.

È ovvio che, ad oggi, non si è in grado di stabilire la concentrazione delle sostanze inquinanti nel sottosuolo e quindi quali siano le conseguenti attività da mettere in atto, e i relativi costi.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Una potenziale riduzione di tali oneri di bonifica, oggi lesivi dell'appetibilità commerciale del bene per la loro intrinseca aleatorietà, potrebbe essere, tuttavia, determinata dalla materiale esecuzione delle richieste perforazioni (carotaggi e/o saggi mediante miniescavatore) e della analisi dei risultati, operazioni tese a fornire, se non elementi di certezza, quanto meno a ridurre l'indeterminatezza degli interventi necessari e dei relativi costi.

§6. Il conseguente valore attuale del bene. Alla luce di tutto quanto sopra esposto, la metodologia che appare come la più adatta per la stima del bene in questione - in considerazione del fatto che, nella fattispecie, si tratta di una valutazione che debba necessariamente tener conto degli interventi prodromici atti a predisporre l'area per l'edificazione dell'intera volumetria disponibile (smaltimento finale dei rifiuti presenti nell'area, demolizione del manufatto e smaltimento/riutilizzo in situ del materiale di risulta dalla demolizione) -, risulta essere quella *a costo di trasformazione*, parametrando la stima al valore di un'area edificabile con capacità edificatoria complessiva pari a circa mq 3.500, consistenza desumibile dall'applicazione dell'indice di edificabilità (fissato dalle Norme tecniche di PRG in 0,50/mq) previsto per la zona in cui è ricompreso il terreno, per la consistenza del fondo (superficie fondiaria), pari a mq 6.962.

In ordine alla stima del bene, attualmente il mercato offre diversi terreni edificabili a destinazione produttiva, sostanzialmente comparabili con quello in questione, ad un prezzo di circa € 60,00/mq di superficie fondiaria; peraltro, si evidenzia la contenuta appetibilità di lotti edificabili analoghi a quello oggetto della presente relazione, a causa di una modesta richiesta a fronte di un apprezzabile numero di offerte, condizione con tende a calmierare il prezzo di realizzo.

Pertanto, tenendo anche in debito conto il fatto che il bene non sia localizzato in posizione che possa essere definita *strategica* (buona visibilità, diretta accessibilità su primaria via di comunicazione, facente parte di un complesso con parti comuni ecc.), il prezzo sopra indicato deve essere ragionevolmente ribassato a € 50,00 per unità di superficie fondiaria.

Quindi, nel caso in esame, il valore del bene può essere individuato in circa € 345.000 (mq 6.962 x € 50,00 = € 348.100), a cui vanno detratti i costi, come sopra individuati,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

per lo smaltimento dei rifiuti presenti nell'area e per la riconversione del manufatto, in complessivi € 140.000, e così, quindi:

Valore area edificabile comparabile	€	345.000	
A detrarre			
- smaltimento dei rifiuti presenti nel lotto			€ 25.000
- demolizione del manufatto			€ 90.000
- macinazione/riutilizzo in situ materiale di risulta			€ 25.000
		valore netto area	€ 205.000

Tale valore netto, tuttavia, può ragionevolmente risultare come sottostimato, sia se valutato alla luce dell'interessamento di uno o più operatori del settore delle demolizioni e del recupero, in quanto - come già più volte sottolineato - lo svolgimento dell'intera filiera di intervento, da parte di un unico soggetto, potrebbe risultare meno onerosa, anche in misura, come detto, non trascurabile, e quindi meno penalizzante per la stima del prodotto finito, sia in relazione alla circostanza, come sopra già ampiamente evidenziata, della più che ipotizzabile sovrastima, nelle preventivazioni ricevute dagli operatori, del costo economico degli interventi, rispetto ai costi correnti di mercato, dovuta, in particolare, alla volontà, da parte degli stessi, di tutelarsi dagli inevitabili imprevisti intrinsechi agli interventi in questione, come sopra dettagliatamente individuati.

Le problematiche indicate, infatti, potrebbero, congiuntamente, aver contribuito a deprimere il valore del bene probabilmente al di là della mera decurtazione dovuta all'individuazione delle spese da affrontare da parte dell'aggiudicatario per bonificare il sito, sia dal manufatto in precarie condizioni statiche, sia dai rifiuti presenti in superficie e, presumibilmente, nel sottosuolo. Quindi, l'interessamento da parte di un soggetto in grado di gestire l'intera filiera dell'operazione immobiliare potrebbe indurre lo stesso a considerare come ancora conveniente l'investimento, qualora non considerasse, nel novero delle spese da sostenete, l'aliquota normalmente individuabile come utile d'impresa, trattandosi, appunto, di un intervento da gestire in proprio, così come la gestione, in proprio, dell'operazione, nel suo complesso, potrebbe portare a importi, per i relativi interventi, economicamente più contenuti, e anche in misura significativa, rispetto ai corrispettivi indicati nelle preventivazioni, stante la possibilità di gestire gli imprevisti con una minore penalizzazione in termini di utile, in ragione dell'autonomia della gestione imprenditoriale degli interventi stessi.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Alla luce di tutte le predette considerazioni, pertanto, si può stimare una riduzione dei costi degli interventi, da sottrarre al valore stimato per un terreno pronto all'edificazione, nell'ordine del 20%, e, quindi, per circa € 30.000 (€ 140.000 x 20% ≈ 30.000). Il costo totale stimato degli interventi, quindi, si riduce a un totale di euro 110.000 (140.000 meno il 20%, pari a € 30.000 = € 110.000), per cui la stima complessiva finale dell'asset immobiliare in questione risulta pari a € 235.000 (€ 345.000 meno € 110.000).

Ancona/Castelfidardo, 31 marzo 2025

Il Consulente di Ufficio
Ing. Andrea Buccolini

Dott. Ing. Andrea BUCCOLINI
Ordine Ingegneri Prov. di Ancona n. 1321

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009