

PERIZIA DI BENI IMMOBILI



Valutazione dei beni immobili di proprietà della società



Committente:

EDILFAC S.R.L.
con sede in Monte Roberto (AN)
Codice fiscale 01031220427

Perito stimatore:



Dott. Ing. Raffaella Barone



Data valutazione di stima:

Marzo 2017

Dott. Ing. Raffaella Barone
60129 Ancona – Via Aldo Pelliccia n°24
Cell. +39 3478208548
E-mail: raffaellabarone@libero.it
Pec: raffaella.barone@ingpec.eu



1. PREMESSA

La sottoscritta Dott. Ing. Raffaella Barone, ingegnere libero professionista regolarmente iscritta presso l'Ordine degli Ingegneri di Ancona al n.2939 della Sezione A, con studio tecnico in Via Aldo Pelliccia n.24 Ancona nonché iscritta presso l'Albo dei CTU e Professionisti del Tribunale di Ancona al n.2129, veniva incaricata dalla società [REDACTED] con sede [REDACTED] attraverso il suo legale rappresentante Sig. Sandro Faccenda, di eseguire una stima dei beni immobili di proprietà delle società partecipate della [REDACTED]

In particolare, nella seguente relazione estimativa si tratterà dei beni immobili di proprietà della società [REDACTED]
[REDACTED]

1.1 Finalità dell'incarico

Il tecnico scrivente veniva incaricato di stimare li beni immobili di proprietà della società [REDACTED] più specificatamente la Committente ha richiesto al perito incaricato di individuare il più probabile valore di mercato dei beni immobili individuati.

1.2 Operazioni svolte

Nelle giornate del 27/02/2017 - 28/02/2017 – 02/03/2017 – 07/03/2017 e 08/03/2017 la scrivente ha svolto i sopralluoghi presso i cespiti in oggetto al fine di:

- verificare la consistenza degli immobili mediante rilievo planimetrico e fotografico,

- constatare lo stato di conservazione degli stessi,
- individuare gli immobili completati da quelli non ultimati,
- accertare lo stato di occupazione degli stessi,
- per i terreni si è accertata la condizione plano-altimetrica, la presenza di coltivazioni o meno oltre che la destinazione urbanistica da appositi certificati rilasciati dai singoli Comuni coinvolti,
- per tutti si è analizzato il contesto economico-sociale in cui gli stessi sono inseriti.

In data 18/04/2017 è stata svolta un'indagine ipocatastale presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ancona.

Non sono stati eseguiti altri accessi presso i Pubblici Uffici, ovvero sia la documentazione urbanistica che quella catastale è stata messa a disposizione della scrivente dalla stessa proprietà.

2. IDENTIFICAZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Il patrimonio immobiliare oggetto della presente valutazione è composto di immobili dislocati tutti nella Provincia di Ancona e più precisamente nei Comuni come di seguito elencati:

1. JESI (13,40%),
2. MONSANO (33,82%),
3. SIROLO (52,78%)

Nel corso dell'incarico conferito alla sottoscritta sono stati approfonditi aspetti di natura tecnica, urbanistica nonché inerenti l'andamento del mercato immobiliare. Sulla base dei riscontri eseguiti, si riferisce quanto segue.

3. STIMA DI BENI IMMOBILI

3.1 Criteri di stima

Il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima prevede l'individuazione dell'aspetto economico da considerare, in relazione alle finalità per cui la stima stessa è richiesta.

L'individuazione degli aspetti economici passa attraverso la scelta dell'approccio più adatto alla soluzione del quesito estimale e in generale si può procedere attraverso:

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

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

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

- A. la **metodologia diretta**, basata sulla comparazione, che è applicabile quando si verificano una serie precise di condizioni al contorno, quali l'esistenza di beni simili al bene da stimare, la dinamicità del mercato immobiliare omogeneo del bene da stimare e la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili risalenti ad un periodo prossimo a quello della stima. La metodologia diretta si esplica essenzialmente **attraverso il metodo comparativo**, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (mono-parametrici, pluri-parametrici).

B. Le **metodologie indirette**, attuate attraverso procedimenti analitici, si utilizzano in assenza di una o più fra le citate condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, e si basano sulla ricerca indiretta del valore di mercato, ricercando uno degli altri valori (di costo, di riproduzione deprezzato, di trasformazione, di capitalizzazione) visti in questo caso non come aspetti economici autonomi, ma come procedimenti mediante i quali apprezzare l'aspetto economico del valore di mercato.

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

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

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

- il **valore di trasformazione**, aspetto economico che va considerato quando il bene non ha un mercato, ma è suscettibile di trasformazione (tecnicamente realizzabile, legalmente possibile ed economicamente conveniente) in un bene che invece è apprezzato dal mercato; in tal caso il valore ricercato sarà definito dalla

differenza fra il valore di mercato del bene trasformato e i costi, oneri e spese di trasformazione;

- il **valore di surrogazione**, aspetto economico che va considerato quando non sia possibile una trasformazione, ma sia però ipotizzabile la realizzazione di un bene capace di surrogare/rimpiazzare quello in oggetto, ovvero sia in grado di fornire le sue stesse utilità: in tal caso si cercherà indirettamente il valore equiparandolo alle spese sostenibili per surrogarlo e il procedimento da utilizzare sarà quello riconducibile al **valore di riproduzione deprezzato**;
- il **valore complementare**, aspetto economico che va considerato qualora la particolarità del bene analizzato sia in relazione alla sua condizione del bene "accessorio", perché parte integrante di un complesso omogeneo: in tal caso si ricercherà indirettamente il valore di mercato dell'intero e quello della porzione residua.

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

In merito alla valutazione delle aree fabbricabili si è proceduto in alcuni casi a determinare il più probabile valore unitario, cioè riferito ad un mq di superficie, delle varie aree fabbricabili del territorio comunale, precisando che il valore determinato deriva da un processo di stima costruito su criteri di valutazione oggettivi basati sulla potenzialità edificatoria e di utilizzo urbanistico, che vanno ad incidere sul valore così determinato. Infatti per definizione di "area fabbricabile" essa rappresenta l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi

ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione, avendo particolare riguardo alla zona omogenea di ubicazione e dei seguenti indicatori:

- indice di edificabilità,
- destinazione d'uso consentita
- oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per l'edificazione
- prezzi medi rilevati sul mercato alla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche
- parametri soggettivi (morfologia e conformazione particolari, espansione, eccetera).

3.2 Analisi del mercato

Il settore immobiliare non residenziale rappresenta l'8% del mercato immobiliare nel suo complesso. L'arretramento registrato dall'Agenzia delle Entrate per il 2013 riguarda tutto il territorio nazionale, con un picco nel Centro Italia, dove le transazioni sono scese di oltre il 26%. Le regioni del Nord est, Nord ovest e Sud vedono scendere le compravendite del 24%; gli impianti produttivi registrano una flessione del 20%, mentre gli uffici subiscono una contrazione maggiore, soprattutto al Sud (- 30%).

In ambito residenziale, "la casa" non è riuscita a battere l'inflazione degli ultimi 25 anni, soprattutto a causa dell'ultima lunga crisi seguita al boom dei primi anni duemila, ma anche a causa della forte contrazione dei valori durante gli anni novanta. In termini nominali, i prezzi hanno registrato una performance positiva del 37,6 % dal 2013 ad oggi. I prezzi reali mostrano una curva in salita fino al 1992 mentre dal 1993 cominciano a scendere fino al 1998, quando si attestano ad una media nazionale di 1.588 euro al metro

quadrato contro i 2149 euro del 1992. Le compravendite invece cominciano ad aumentare dopo alcuni anni di stabilità, prima in maniera modesta tra il '96 e il '99, poi in modo sempre crescente nel nuovo millennio. Il calo dei prezzi che si è registrato dal 2008 è stato causato principalmente dal crollo del mercato immobiliare degli USA e dal fallimento delle *saving banks* che hanno affossato il mercato europeo, non ultimo quello italiano. Si possono in sostanza distinguere quattro fasi del mercato residenziale per i prezzi medi reali: 1 – contrazione tra il periodo 1993-1999 (-19,2%); 2 – crescita dal 2000 al 2007 (+32,6%); 3 – calo del periodo di crisi dal 2007 al 2015 (-24,1 %); 4 – nuova fase moderatamente espansiva che sembra oggi all'inizio (con tutte le incognite del caso).

I prezzi medi in Italia continuano ancora il calo ma ad una velocità decisamente frenata: se nel 2016 la variazione annuale dei prezzi medi nominali si è attestata in 0,5 punti in meno rispetto al 2015, nel 2017 invece si stima una lieve ripresa (tra lo 0,3% e lo 0,8% rispetto al 2016).

Quanto sopra rappresenta un quadro generale delle compravendite immobiliari nei vari settori che si registra attualmente nel mercato Italiano con particolare riguardo alle zone Centrali.

3.3 Scelta del metodo di stima adottato

Scopo della presente relazione tecnica è quello di effettuare una stima dei beni immobili di proprietà della società in epigrafe determinandone il più probabile valore di mercato.

Nel caso di specie, gli immobili ricadono in diverse destinazioni d'uso e su territori comunali diversi per cui si registrano anche per le stesse categorie di utilizzo, con analoghe tipologie costruttive, valori unitari al mq di

superficie variabili. In particolare, per gli immobili a civile abitazione, gli uffici, i locali commerciali, si è adottato un metodo di stima comparativo diretto. Con questo metodo vengono prese in considerazione analoghe compravendite di immobili simili, sia come ubicazione che come stato di consistenza, e ricadenti nelle zone in questione o in zone simili.

Facendo riferimento alle indicazioni dell'Osservazione Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio, ai valori indicati dal Borsino Immobiliare per la città e la zona di appartenenza dei singoli beni, ricevendo informazioni da operatori immobiliari locali (agenzie immobiliari, ditte che operano nel settore immobiliare) la scrivente è arrivata a definire un valore al mq di superficie. Per i terreni edificabili in alcuni casi è stato impiegato un metodo di stima comparativo di tipo diretto essendo nella zona presente ampia disponibilità e quindi facilmente identificabile un valore al mq di superficie applicato per terreni di analoghe caratteristiche, in altri casi dove presente un piano di lottizzazione o piano di recupero o addirittura un progetto per la reale trasformazione del lotto, si è adottato un metodo di valutazione del tipo indiretto, applicando il metodo della trasformazione.

Di seguito si procederà con la relazione estimativa suddividendo i beni immobili per Comune di appartenenza suddividendoli in Lotti.

4. BENI RICADENTI NEL COMUNE DI JESI

Jesi è un comune italiano di quarantamila abitanti della provincia di Ancona, posizionato lungo il medio corso del fiume Esino, è il centro più importante dell'intera Vallesina.

È una città di antiche e importanti tradizioni industriali che le sono valse, sin dalla fine dell'Ottocento, l'appellativo di "Milano delle Marche". A

testimonianza del suo glorioso passato storico, conserva un centro storico con interessanti monumenti, ancora circondato da una cinta muraria del XV secolo pressoché intatta. Sin dall'epoca medievale è uno dei centri più importanti e attivi della regione.

Le proprietà della società in epigrafe, ricadenti nel comune di Jesi sono state per comodità di interpretazione raggruppate in un unico lotto come di seguito indicati:

➤ Lotto n.1: Appezamento di terreno sito in Via Ancona.

4.1 Valutazione del Lotto n.1

4.1.1 Inquadramento territoriale e descrizione del lotto

Il bene in argomento interessa un appezzamento di terreno sito nel Comune di Jesi in Via Ancona di superficie complessiva pari a 9.558 mq di cui 9.199 identificati come "Lotto libero" dal PRG di Jesi in zona "TE2.2 – città consolidata con prevalenza di attività economiche" i restanti 359 mq trattasi di terreno agricolo (TR1). L'immobile si trova inserito nei pressi di una zona artigianale/produttiva con presenza di capannoni di piccole dimensioni, in prossimità della rotatoria che collega Via Ancona a Via Alessandro Ghisillieri e Via Fontedamo.

I beni sono addivenuti alla società [REDACTED] a mezzo di atto di compravendita del 01 aprile 2009 a rogito Notaio Dott. Giovanni Rinaldi repertorio n. 28.701 raccolta n.7.447, registrato a Jesi il 2 aprile 2009 al n.553 serie 1T e trascritto in Ancona il 03 aprile 2009 al n.7330 del registro generale e al n.4442 del registro particolare.

L'appezzamento di terreno è tenuto in buone condizioni manutentive, attualmente il terreno è arato, pronto per la semina con andamento plano-

altimetrico piuttosto pianeggiante. Non vi sono presenze di recinzioni di alcun tipo a delimitare la proprietà.

Di seguito si evidenzia una foto aerea del sito con evidenziate le particelle oggetto di valutazione.



4.1.2 Individuazione catastale

Il cespite è iscritto presso il Catasto Terreni del Comune di Jesi come di seguito riportato:

- Foglio 16 Particella 76, Qualità Seminativo Classe 2, Superficie 9248 mq, Reddito Domenicale: Euro 69,25 Agrario: Euro 54,93;

- Foglio 16 Particella 245: Qualità Seminativo Arboreo Classe 2, Superficie 310 mq, Reddito Domenicale: Euro 2,40 Agrario: Euro 1,84.



Entrambe le particelle risultano di proprietà della società "GESTIM SRL" con sede in Jesi codice fiscale 02074850427 per quota di proprietà 1/1.



4.1.3 Individuazione urbanistica



Secondo il Piano Regolatore Generale del Comune di Jesi, i beni in argomento sono identificabili parte in "Area TE2.2" Città consolidata con



prevalenza di attività economiche (art. 31 delle NTA) ed è contraddistinta come "lotto libero", parte in area "TR1 Agricola" (art. 40 delle NTA)

Parte dell'area ricade in ambito di dissesto TR4.1b a pericolosità media (art. 56 delle NTA). Si evidenzia come ai sensi dell'articolo 4 delle NTA la classificazione "TE2" è equiparabile alla zona omogenea "B" e la classificazione "TR1" è equiparabile alla zona omogenea "E". di cui ex art. 2 del Decreto Interministeriale n. 1444/68.

4.1.4 Stima del Lotto n.1

Il lotto è stato stimato in riferimento ai prezzi medi di mercato applicati in zona per i terreni edificabili a destinazione TE2.2 assimilabili alla zona omogenea B e ai valori medi di mercato della zona per terreni agricoli:

Sulla base delle informazioni reperite, in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche rivestite dal bene in giudizio, sulla base delle informazioni reperite dagli operatori di zona che si occupano di compravendite analoghe si identificano i valori unitari da applicare alle superfici di riferimento pari a 45,00 €/mq per la porzione di terreno ricadente in zona TE2.2 e 2,6040 €/mq per la restante parte in area TR1.

Si otterrà pertanto la seguente valutazione:

$$V \text{ terreni in zona TE2.2} = 9.199 \text{ mq} \times 45 \text{ €/mq} = 413.955,00 \text{ €}$$

$$V \text{ terreni in zona TR1} = 359 \text{ mq} \times 2,6040 \text{ €/mq} = 934,84 \text{ €} = 935,00 \text{ €}$$

Il valore di mercato del Lotto n.1 somma complessivamente a 414.890,00 € (quattrocentoquattordicimilaottocentonovanta/00).

5. BENI RICADENTI NEL COMUNE DI MONSANO

Monsano è un comune della provincia di Ancona che si trova inserito tra Chiaravalle Jesi e Monte San Vito. E' una cittadina di circa 3.000 abitanti che si estende su una superficie di circa 14 kmq.

La zona risulta ben collegata ai veri servizi in generale: tramite la Strada Provinciale della Barchetta si arriva alla Strada Statale 76 da cui è possibile raggiungere l'Interporto Marche a circa 5 km, l'aeroporto Raffaello Sanzio di Falconara Marittima a circa 16 km, la città di Jesi a circa 6 km, Ancona ed il relativo porto a circa 30 km.

Le proprietà della società in epigrafe, ricadenti nel comune di Monsano sono state per comodità di interpretazione raggruppate in un unico lotto come di seguito indicati:

- Lotto n.2 Appezamento di terreno per complessivi 99.332,00 mq in parte a destinazione industriale/commerciale e in parte a terreni agricoli.

5.1 Valutazione del Lotto n.2

5.2.1. Inquadramento territoriale e descrizione del lotto

I beni in argomento si trovano nella zona industriale del Comune di Monsano, nel confine est del centro abitato, nella zona ricompresa tra Via Emilia Romagna, Via Puglie.

L'area circostante è caratterizzata per lo più da capannoni destinati ad attività produttive di piccole-medie dimensioni, in alcuni casi comprensivi degli alloggi destinati alla civile abitazione dei custodi.

Si tratta di un fondo agricolo di 99.332 mq sul quale è previsto uno sviluppo industriale/produttivo di circa 22.000,00 mq.

Di seguito si evidenzia una vista aerea del sito con indicato in rosso l'appezzamento di terreno in argomento:



5.2.2. Individuazione catastale

Da un punto di vista catastale, i beni in valutazione risultano censiti in parte al Catasto Fabbricati e in parte al Catasto Terreni, come meglio di seguito indicato:

A. CATASTO FABBRICATI del Comune di Monsano (n.4 particelle):

- Foglio 16 Particella 632: Categoria D/1, Rendita: Euro 106,00;

Indirizzo: Via Emilia Romagna piano T, proprietà: [REDACTED] con

sede in [REDACTED] quota 1/1;

- Foglio 16 Particella 633: Categoria D/1, Rendita: Euro 106,00;

Indirizzo: Viale Caduti Sul Lavoro piano T, proprietà: [REDACTED]

con sede in [REDACTED] per quota 1/1;

- Foglio 16 Particella 634: Categoria D/1, Rendita: Euro 106,00;

Indirizzo: Via Puglie piano T, proprietà: [REDACTED] con sede in

[REDACTED] per quota 1/1;

- Foglio 16 Particella 635: Categoria D/1, Rendita: Euro 102,00;

Indirizzo: Viale Caduti Sul Lavoro piano T, proprietà: [REDACTED]

con sede in [REDACTED] per quota 1/1;

B. CATASTO TERRENI Comune di Monsano (n.30 particelle):

- Foglio 16 Particella 390: Qualità Seminativo Classe 1, Superficie

1629 mq, Reddito: Dominicale Euro 11,36 Agrario Euro 9,25;

- Foglio 16 Particella 396: Qualità Seminativo Arboreo Classe 1,

Superficie 2249 mq, Reddito: Dominicale Euro 15,68 Agrario Euro 12,20;

- Foglio 16 Particella 515: Qualità Seminativo Classe 1, Superficie

11706 mq, Reddito: Dominicale Euro 81,62 Agrario Euro 66,50;

- Foglio 16 Particella 521: Qualità Seminativo Classe 1, Superficie

1809 mq, Reddito: Dominicale Euro 12,61 Agrario Euro 10,28;

- Foglio 16 Particella 531: Qualità Seminativo Arboreo Classe 1,

Superficie 7326 mq, Reddito: Dominicale Euro 51,08 Agrario Euro 39,73;

- Foglio 16 Particella 534: Porzione AA Qualità Seminativo Classe 1, Superficie 2900 mq, Reddito: Dominicale Euro 20,22 Agrario Euro 16,47; Porzione AB Qualità Seminativo Arboreo Classe 1, Superficie 252 mq, Reddito: Dominicale Euro 1,76 Agrario Euro 1,37;
- Foglio 16 Particella 548: Qualità Seminativo Arboreo Classe 4, Superficie 47 mq, Reddito: Dominicale Euro 0,19 Agrario Euro 0,19;
- Foglio 16 Particella 549: Qualità Seminativo Arboreo Classe 4, Superficie 929 mq, Reddito: Dominicale Euro 3,84 Agrario Euro 3,84;
- Foglio 16 Particella 557: Qualità Seminativo Classe 1, Superficie 960 mq, Reddito: Dominicale Euro 6,69 Agrario Euro 5,45;
- Foglio 16 Particella 563: Qualità Seminativo Classe 1, Superficie 822 mq, Reddito: Dominicale Euro 5,73 Agrario Euro 4,67;
- Foglio 16 Particella 436: Qualità Seminativo Arboreo Classe 5, Superficie 394 mq, Reddito: Dominicale Euro 1,32 Agrario Euro 1,42;
- Foglio 16 Particella 441: Qualità Seminativo Arboreo Classe 5, Superficie 218 mq, Reddito: Dominicale Euro 0,73 Agrario Euro 0,79;
- Foglio 16 Particella 582: Qualità Seminativo Arboreo Classe 4, Superficie 922 mq, Reddito: Dominicale Euro 3,81 Agrario Euro 3,81;
- Foglio 16 Particella 649: Qualità Seminativo Arboreo Classe 2, Superficie 74 mq, Reddito: Dominicale Euro 0,46 Agrario Euro 0,40;

- Foglio 16 Particella 651: Qualità Seminativo Arboreo Classe 2, Superficie 63 mq, Reddito: Dominicale Euro 0,39 Agrario Euro 0,34;
- Foglio 16 Particella 653: Qualità Seminativo Arboreo Classe 3, Superficie 56 mq, Reddito: Dominicale Euro 0,27 Agrario Euro 0,26;
- Foglio 16 Particella 655: Qualità Seminativo Classe 1, Superficie 1 mq, Reddito: Dominicale Euro 0,01 Agrario Euro 0,01;
- Foglio 16 Particella 658: Qualità Seminativo Classe 1, Superficie 4356 mq, Reddito: Dominicale Euro 30,37 Agrario Euro 24,75;
- Foglio 16 Particella 398: Qualità Seminativo Arboreo Classe 2, Superficie 12963 mq, Reddito: Dominicale Euro 80,34 Agrario Euro 70,30;
- Foglio 16 Particella 674: Qualità Seminativo Classe 1, Superficie 536 mq, Reddito: Dominicale Euro 3,74 Agrario Euro 3,05;
- Foglio 16 Particella 4: Qualità Seminativo Classe 1, Superficie 1508 mq, Reddito: Dominicale Euro 10,51 Agrario Euro 8,57;
- Foglio 16 Particella 61: Qualità Seminativo Classe 1, Superficie 1838 mq, Reddito: Dominicale Euro 12,81 Agrario Euro 10,44;
- Foglio 16 Particella 395: Qualità Seminativo Arboreo Classe 1, Superficie 22201 mq, Reddito: Dominicale Euro 154,79 Agrario Euro 120,39;
- Foglio 16 Particella 676: Porzione AA Qualità Seminativo Classe 1, Superficie 987 mq, Porzione AB Qualità Area Rurale, Superficie 88 mq, Reddito: Dominicale Euro 6,88 Agrario Euro 5,61;
- Foglio 16 Particella 678: Qualità Seminativo Classe 1, Superficie 7450 mq, Reddito: Dominicale Euro 51,94 Agrario Euro 42,32;

- Foglio 16 Particella 695: Qualità Seminativo Classe 1, Superficie 2971 mq, Reddito: Dominicale Euro 20,71 Agrario Euro 16,88;
- Foglio 16 Particella 696: Qualità Seminativo Classe 1, Superficie 3707 mq, Reddito: Dominicale Euro 25,85 Agrario Euro 21,06;
- Foglio 16 Particella 698: Qualità Seminativo Classe 1, Superficie 6862 mq, Reddito: Dominicale Euro 47,84 Agrario Euro 38,98;
- Foglio 16 Particella 699: Qualità Seminativo Classe 1, Superficie 529 mq, Reddito: Dominicale Euro 3,69 Agrario Euro 3,01;
- Foglio 16 Particella 700: Qualità Seminativo Classe 1, Superficie 979 mq, Reddito: Dominicale Euro 6,83 Agrario Euro 5,56;

Tutte le particelle sopra elencate risultano di proprietà della [REDACTED]
con sede in [REDACTED] per quota di 1/1.

5.2.3 Individuazione urbanistica

Secondo il Piano Regolatore Generale attualmente vigente nel Comune di Monsano le particelle che compongono l'appezzamento di terreno che è oggetto della valutazione in argomento ricadono in parte in sottozona D3 – industriale commerciale e direzionale, normato dall'articolo 32 delle allegate Norme Tecniche di Attuazione, (particelle 441/436/557/563/658), in parte ricadono in sottozona D2 – industriali e commerciali di espansione normate dall'articolo 31 delle NTA (particelle 391/394/397), le restanti particelle sono individuate in sottozona E0 – agricole normali (articoli 34 e 35 delle NTA).

Di seguito si riportano gli articoli delle NTA di riferimento per le aree edificabili:

Art. 31-Sottozona D2-Industriale-commerciale di completamento e di espansione

Le zone industriali di completamento e di espansione sono articolate in :

- D2 / C : Industriale - Commerciale di Completamento
- D2 / E : Industriale - Commerciale di Espansione.

Nelle sottozone industriali di espansione (D2 / E) si procederà mediante intervento urbanistico preventivo.

Nelle sottozone industriali di completamento (D2 / C) si procederà mediante intervento diretto.

Nel caso di variazione della destinazione d'uso da industriale a commerciale e viceversa, dovrà comunque essere rispettata la normativa vigente in materia e per la dotazione degli standards.

Sarà di competenza dell'Amministrazione Comunale l'autorizzazione in futuro di cambi di destinazione d'uso in commerciale e/o direzionale in funzione della dimostrata disponibilità degli spazi a parcheggio e/o a verde da destinare ad uso pubblico.

Per gli insediamenti industriali o di altra natura, deve essere valutata la compatibilità delle singole attività con la natura permeabile dei terreni, escludendo qualsiasi possibilità di discariche e infiltrazioni di sostanze nel suolo.

SOTTOZONA D2: Industriali - Commerciali.

- 1. sono ammessi soltanto gli opifici industriali e commerciali con eccezione per l'alloggio per il personale di custodia o del personale dirigente che debba risiedere nell'ambito dell'industria (Superficie utile netta mq. 120,00 escluso vano scala);*
- 2. la densità fondiaria massima ammessa è di mc/mq. 3 (tre);*
- 3. il lotto minimo non può essere inferiore a mq. 2.500 (duemila cinquecento);*
- 4. l'altezza massima degli edifici è fissata in m.9,00; salvo comprovate necessità tecnico -costruttive e produttive, da autorizzare preventivamente;*
- 5. il distacco minimo dai bordi stradali (delle vie interne) non potrà essere inferiore a m. 8,00 e comunque non inferiore alla metà dell'altezza degli edifici prospicienti; è ammessa in via eccezionale la costruzione lungo i confini interni, ma con presentazione e attuazione di progetto unitario tra due o più lotti con speciale benestare dell'Amministrazione Comunale; per i ritiri*

dalla Strada Statale e Provinciale (SS 76 e S. Provinciale della Barchetta) dovranno essere rispettivamente di m. 30,00 e m. 20,00, come previsto dal D.M. 01/04/68;

6. i distacchi minimi dai confini interni non dovranno essere inferiori alla metà dell'altezza dei fabbricati prospettanti sul distacco e comunque non inferiori a m. 8,00;

7. il volume minimo ammesso per gli edifici è di mc. 2.000, quello massimo (vedi punto 2) è di mc. 3/mq.;

8. dovranno essere osservati i seguenti indici:

- mq. 10 ogni 100 mq. di superficie del lotto dovranno essere riservati a parcheggio anche coperto, per la sosta degli autoveicoli del personale;

- mq. 10 ogni 100 mq. di superficie del lotto dovranno essere riservati alle operazioni di movimento, carico e scarico di materia prima e lavorata;

- le aree interne al lotto non interessate dai parcheggi, dalle zone di carico e scarico e dalla viabilità, dovranno essere sistemate a verde (a prato o alberato). Le aree sistemate a verde interne al lotto non potranno comunque essere mai inferiore al 10% del lotto medesimo;

9. per particolari e comprovate esigenze tecnico-produttive è consentita la costruzione di impianti tecnologici speciali indispensabili per la specifica produzione aziendale, con altezza massima di m. 15,00 e con Superficie coperta pari al 20% della Superficie Coperta complessiva dell'edificio;

10. la distanza dai confini interni degli impianti sarà pari all'altezza dei medesimi, in ogni caso non inferiore a ml. 15,00, con altezza calcolata all'estradosso della copertura;

11. è ammessa una superficie utile netta da destinare ad uffici inerenti la lavorazione aziendale pari al 20% della superficie coperta. Per Superfici coperte inferiori ai mq. 600 sono comunque consentiti uffici fino a mq. 120;

12. è fatto obbligo di impiantare un albero ad alto fusto lungo le linee di confine almeno ogni ml. 8,00;

13. nei nuovi insediamenti di carattere commerciale a mq. 100 di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di mq. 80 di spazio, escluse le sedi viarie di cui almeno la metà destinata a parcheggi;

14. è ammessa l'unione di due o più lotti attigui per consentire il raggiungimento del volume consentito sia esso minimo che massimo.

Art. 32-Sottozona D3-Industriale, commerciale e direzionale

Sottozona D3: Industriali - Commerciali - Direzionale:

1. nelle zone D3, oltre a quanto enunciato nelle norme a carattere generale della zona D e nella sottozona D2, è consentito l'insediamento di edifici a carattere direzionale e con le seguenti

destinazioni d'uso: magazzini a deposito, magazzini commerciali, strutture fieristiche, uffici privati, banche, sale riunioni, laboratori sperimentali, uffici per la formazione, strutture per il tempo libero, mense, ristoranti, residenze custodi;

2. nei nuovi insediamenti di carattere commerciale, direzionale e per il tempo libero, a mq. 100 di superficie lorda di pavimento, dovranno corrispondere almeno mq. 100 di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi;

5.2.4. Stima del Lotto n.2

Sulla base del sopralluogo eseguito dalla scrivente, dalle informazioni ricevute dagli operatori del settore della zona, si definisce un valore unitario al mq di superficie per le "due categorie", che andranno moltiplicate per le superfici di riferimento, ottenendo di seguito la seguente valutazione:

- Valori dei Terreno edificabili (Superficie totale: 22.163,00 mq):

$$Vm = 22.163,00 \text{ mq} \times 40,00 \text{ €/mq} = 886.520,00 \text{ €}$$

- Valori dei Terreni agricoli (superficie totale: 77.169 mq):

$$Vm = 77.169,00 \text{ mq} \times 2,08 \text{ €/mq} = 160.511,52 \text{ €}$$

Il valore di mercato individuato per il Lotto n.2 è pari a 1.047.031,52 € (unmilionequarantasettemilatrentuno/52 euro).

6. BENI RICADENTI NEL COMUNE DI SIROLO

L'area è situata nel comune di Sirolo, comune di circa 3.800 abitanti della provincia di Ancona. Questo centro abitato si trova lungo il litorale marchigiano, a sud rispetto al capoluogo marchigiano affacciandosi sul mare Adriatico. E' collegato ad Ancona tramite la SS 76 che conduce a Jesi.

I beni ricadenti in questo paragrafo verranno raggruppati in un unico lotto, come di seguito indicato:

- Lotto n.3: Appezamento di terreno edificabile in località San Lorenzo per la realizzazione di lotti a destinazione residenziale.

6.1 Valutazione del Lotto n.3

6.1.1 Inquadramento territoriale e descrizione del lotto

Si tratta di un terreno agricolo sul quale è previsto un intervento a destinazione "residenziale".

La superficie complessiva del fondo ammonta a 21.222,00 mq di cui solo il 55% di questa superficie risulta di proprietà della [REDACTED]

La Lottizzazione denominata "Le Ginestre" si trova in località San Lorenzo del Comune di Sirolo, in una delle zone di sviluppo residenziale degli ultimi anni.

I beni risultano entrare in possesso della [REDACTED] a mezzo di atto di compravendita del 3 marzo 2008 a rogito Notaio Dr. Sandro Scoccianti di Ancona repertorio n.308954 raccolta n.52285 registrato ad Ancona il 6/03/2008 al n.2801 serie 1T.

Di seguito si allega una vista aerea della zona estratta dal sito "google maps" con evidenziata l'area ricadente all'interno della Lottizzazione "Le Ginestre", oggetto della valutazione in argomento.

La zona non è caratterizzata dalla presenza di servizi, si tratta appunto di un'area prettamente residenziale, occorre spingersi a circa 2 km al centro cittadino per poter usufruire delle principali attività commerciali, finanziarie eccetera.



6.1.2 Individuazione catastale

Gli immobili risultano censiti al Catasto Terreni del Comune di Sirolo alle seguenti unità:

- Foglio 6 Particella 1711: Qualità Seminativo Arboreo Classe 3, Superficie 708 mq, Reddito Dominicale: Euro 2,74 Agrario: euro 3,29;
- Foglio 6 Particella 1723: Qualità Seminativo Classe 4, Superficie 914 mq, Reddito Dominicale: Euro 2,60 Agrario: euro 3,78;
- Foglio 6 Particella 1724: Qualità Seminativo Classe 4, Superficie 1013 mq, Reddito Dominicale: Euro 2,88 Agrario: euro 4,19;
- Foglio 6 Particella 1724: Qualità Seminativo Classe 4, Superficie 1013 mq, Reddito Dominicale: Euro 2,88 Agrario: Euro 4,19;

Il tutto risulta di proprietà:

- [redacted] per
quota pari a 1/1.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- Foglio 6 Particella 1713: Qualità Seminativo Arboreo Classe 3,
Superficie 939 mq, Reddito Dominicale: Euro 3,64 Agrario: Euro
4,36;

Il tutto risulta di proprietà:

- [redacted] per
quota pari a 50/100.;
- [redacted]
[redacted] per quota di proprietà 5000/10000.

- Foglio 6 Particella 101 Qualità Pascolo Classe 2, Superficie 1570
mq, Reddito Dominicale: Euro 1,46 Agrario: euro 0,65;
- Foglio 6 Particella 1709 Qualità Seminativo Arboreo Classe 3,
Superficie 322 mq, Reddito Dominicale: Euro 1,25 Agrario: Euro
1,50;
- Foglio 6 Particella 1710 Qualità Seminativo Arboreo Classe 3,
Superficie 680 mq, Reddito Dominicale: Euro 2,63 Agrario: Euro
3,16;
- Foglio 6 Particella 1714 Qualità Seminativo Arboreo Classe 3,
Superficie 43 mq, Reddito Dominicale: Euro 0,17 Agrario: Euro
0,20;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- Foglio 6 Particella 1715 Qualità Seminativo Arboreo Classe 3, Superficie 67 mq, Reddito Dominicale: Euro 0,26 Agrario: Euro 0,31;
- Foglio 6 Particella 1716 Qualità Seminativo Arboreo Classe 3, Superficie 120 mq, Reddito Dominicale: Euro 0,46 Agrario: Euro 0,56;
- Foglio 6 Particella 1717 Qualità Seminativo Arboreo Classe 3, Superficie 137 mq, Reddito Dominicale: Euro 0,53 Agrario: Euro 0,64;
- Foglio 6 Particella 1719 Qualità Seminativo Arboreo Classe 3, Superficie 4 mq, Reddito Dominicale: Euro 0,02 Agrario: Euro 0,02;
- Foglio 6 Particella 1720 Qualità Seminativo Arboreo Classe 3, Superficie 918 mq, Reddito Dominicale: Euro 3,56 Agrario: Euro 4,27;
- Foglio 6 Particella 1721 Qualità Seminativo Classe 4, Superficie 58 mq, Reddito Dominicale: Euro 0,16 Agrario: Euro 0,24;
- Foglio 6 Particella 1722 Qualità Seminativo Classe 4, Superficie 689 mq, Reddito Dominicale: Euro 1,96 Agrario: Euro 2,85;
- Foglio 6 Particella 1727 Qualità Seminativo Classe 4, Superficie 319 mq, Reddito Dominicale: Euro 0,91 Agrario: Euro 1,32;
- Foglio 6 Particella 1729 Qualità Seminativo Classe 4, Superficie 11 mq, Reddito Dominicale: Euro 0,03 Agrario: Euro 0,05;
- Foglio 6 Particella 1732 Qualità Seminativo Classe 4, Superficie 5777 mq, Reddito Dominicale: Euro 16,41 Agrario: Euro 23,87;
- Foglio 6 Particella 1733 Qualità Seminativo Classe 4, Superficie 6083 mq, Reddito Dominicale: Euro 17,28 Agrario: Euro 25,13;

Il tutto risulta di proprietà:

- [redacted]
per quota di 139/500;
- [redacted] per
quota di 50/100;
- [redacted]
[redacted] per quota di 2220/10000.

- Foglio 6 Particella 1712 Qualità Seminativo Arboreo Classe 3,
Superficie 910 mq, Reddito Dominicale: Euro 3,52 Agrario: Euro
4,23;

Il tutto risulta di proprietà:

- [redacted] per
quota di 2238/10000;
- [redacted]
[redacted] per quota di 7762/10000.

6.1.3 Individuazione urbanistica

L'area è inquadrata all'interno del P.R.G. di Sirolo in zona "C1" – nuovi insediamenti di ampliamento dei tessuti esistenti ed viene regolamentata dall'articolo 32 delle Norme Tecniche di Attuazione allegate al Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Sirolo.

Il progetto che ha avuto una sua prima interpretazione nel 2007 a cui ad oggi non è mai stato dato corso, prevedeva la realizzazione di n.7 copri di fabbrica, in parte come "fabbricato singolo" in parte a "fabbricato binato"

per una volumetria complessiva di progetto pari a 7.250 mc, oltre alla realizzazione delle opere di urbanizzazione connesse alla Lottizzazione (strade, verde e parcheggi sia pubblici che privati).

I principali indici urbanistici-edilizi di riferimento per la progettazione delle aree in argomento sono indicati nell'Articolo 32 delle N.T.A. di P.R.G.

- IT: 0,8 mc/mq
- IF: 1,0 mc/mq
- H MAX: 7,00 ml, misurata a valle, fatta salva l'edilizia pubblica nelle zone sottoposte a Ru dove è ammessa una H MAX: 10,50 ml, misurata a valle.
- DS: 5,00 ml, fatte salve distanze maggiori a salvaguardia della viabilità provinciale o come definito da prescrizioni specifiche.
- La lunghezza massima del fronte, nelle nuove costruzioni, non può superare i 20 ml.
- Sono ammessi interventi difformi da quanto sopra soltanto se previsti da Piani urbanistici attuativi vigenti alla data di adozione del Ppnc, fino alla data della loro decadenza.

c) Categorie di intervento:

In assenza di Piano urbanistico preventivo:

Mo, Ms, Rrc, Re senza aumento della SUL.

In presenza di Piano urbanistico preventivo:

Mo, Ms, Rrc, Re, Ru, Dr, A, Ne.

d) Modalità di attuazione:

indiretta.

e) Prescrizioni particolari:

- Per tutti gli interventi di Re con aumento della SUL, Ru, Dr, A e Ne è obbligatorio il Piano urbanistico preventivo dove devono essere specificati i tipi edilizi e rispettati gli standard di legge.
- Il limite minimo del Piano urbanistico preventivo, se non indicato nelle tavole di Piano, sarà su proposta del richiedente con parere favorevole della Giunta Comunale, con un limite minimo di intervento così come indicato nell'apposito regolamento di attuazione relativo ai criteri da applicare ai Piani di Lottizzazione Convenzionata.
- Il piano urbanistico preventivo del richiedente dovrà tenere conto dell'intera zona di espansione oltre all'area di proprietà per quanto riguarda gli aspetti connessi alla viabilità ed alla fruibilità di tutte le aree ricomprese nella zona stessa. Al fine di stabilire in maniera univoca il limite minimo di intervento, non verranno presi in considerazione frazionamenti successivi alla data di adozione della presente variante generale; pertanto i frazionamenti di aree successivi a tale data saranno tutti ricompresi entro lo stesso limite minimo di intervento.
- Il Piano urbanistico preventivo deve essere preceduto da un'indagine geologica che verifichi il grado di stabilità dell'intero versante e le eventuali necessità di preventive opere di consolidamento dello stesso.
- È consentito, fatti salvi i diritti di terzi, realizzare edifici in aderenza lungo i confini.
- È consentito derogare alle distanze dalle strade in sede di Piano attuativo, fatte salve distanze maggiori a salvaguardia della viabilità provinciale o come definito da prescrizioni specifiche.
- I nuovi parcheggi fuori terra non potranno avere capienza maggiore a 30 posti auto e dovranno essere realizzati evitando manti bituminosi e ove possibile sbancamenti e riporti di terreno; è ammessa la realizzazione di parcheggi di dimensioni maggiori attraverso la ripetizione di moduli elementari da 30 posti auto anche serviti da una sola strada.
- Per gli edifici esistenti sono comunque fatte salve le norme più restrittive di cui al successivo art. 56: "interventi sugli edifici e manufatti extraurbani".

6.1.4 Stima del Lotto n.10

La valutazione estimativa è stata eseguita con metodo sintetico-comparativo, ricercando un valore unitario al mq di superficie che potesse

riflettere il più probabile valore di mercato rivestito dal bene in parola alle destinazioni d'uso residenziale, visto che la zona è in fase di espansione tutta di questo tipo e sono facilmente reperibili su mercato prezzi al metro quadrato di area fabbricabile. In relazione alle informazioni reperite dalla sottoscritta dagli operatori del settore, con particolare riferimento alle caratteristiche estrinseche el bene in argomento, si individua un valore attribuibile ai terreni di cui trattasi pari a 140,00 €/mq.

Per quanto sopra detto, la quota di proprietà rivestita complessivamente dalla società in epigrafe ammonta a 55% della superficie totale, per cui si otterrà la seguente valutazione:

$$Vm = 21.222,00 \text{ mq} \times 140,00 \text{ €/mq} \times 0,55 = 1.634.094,00 \text{ €}$$

Il valore di mercato da attribuire al Lotto n.3 è ascrivibile in 1.634.094,00 euro (unmilione seicentotrentaquattromilanovantaquattro/00).

7. CONCLUSIONI

In riferimento all'incarico affidato alla scrivente quale perito stimatore dei beni immobili relativi alla società [REDACTED] risulta società partecipata, per quanto sopra esposto, si ritiene che il più probabile valore di mercato da attribuire ai beni in giudizio sia complessivamente pari a € 3.096.015,52 (diconsi euro tremilioninovantaseimilaquindici/52).

Ancona, 19 Maggio 2017


Ordine degli Ingegneri della provincia di ANCONA
Dott. Ing. Raffaella BARONE
A 2939
Ingegneria civile e ambientale,
industriale e dell'informazione