

I.SAL INDUSTRIA SALUMI S.R.L.
IMMOBILI IN COMUNE DI
SORIANO NEL CIMINO (VT)
CAPANNONE INDUSTRIALE E TERRENI
LOC. SANGUETTA

RAPPORTO DI
VALUTAZIONE

Società incaricata della CTU:
de Marinis, de Pinedo & Partners Srl
00191 Roma – Via Di Villa Severini, 54

Direttore Tecnico:
Arch. Fabia de Pinedo

Responsabile delle Valutazioni Immobiliari:
Perito Immobiliare A.I. Simone de Marinis

Collaboratore tecnico estensore della perizia:
Arch. Andrea Pompili



INDICE GENERALE

1. PREMESSE ED INCARICO	3
2. INDIPENDENZA DEL TECNICO	3
3. OGGETTO SCOPO DELLA RELAZIONE PERITALE	3
4. DATA DELLA VALUTAZIONE E SOPRALLUOGO	4
5. INQUADRAMENTO TERRITORIALE	4
6. DESCRIZIONE IMMOBILE	6
7. ANALISI TITOLO DI PROVENIENZA	7
8. STATO DI OCCUPAZIONE	8
9. ANALISI CATASTALE	10
10. ANALISI TITOLI EDILIZI	12
11. ANALISI URBANISTICA	15
12. ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA	16
13. CERTIFICAZIONE DI CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI	16
14. STIMA DEL VALORE DI MERCATO	17
15. CONCLUSIONI	14
APPENDICE 1	15

ALLEGATI:

- All. 1 –Rapporto Fotografico
- All. 2 – Atti di provenienza
- All. 3 – Contratto Locazione Uffici
- All. 4 – Stima beni strumentali
- All. 5 – Documentazione catastale
- All. 6 – Titoli edilizi
- All. 7 – Certificato destinazione urbanistica
- All. 8 – Certificati di conformità degli impianti
- All. 9 – Relazione Verifica Ambientale Ambra Service e Preventivo Rimozione Copertura Amianto SSM
- All. 10 – Tabella di Calcolo Valore di Mercato

1. PREMESSE ED INCARICO

La “de Marinis, de Pinedo & Partners S.r.l.” (di seguito anche “**dd&P**”), su istanza del Curatore Dr. Siro Giovagnoli è stata incaricata dal G.D. Dott. Antonino Geraci di redigere il rapporto di valutazione degli immobili di proprietà della I.SAL Industria Salumi S.r.l. Il presente Rapporto di Valutazione è stato elaborato dal personale qualificato della dd&P.

Il personale qualificato della dd&P ha svolto l’incarico affidatogli redigendo il presente Report Due Diligence e Rapporto di Valutazione.

Il personale qualificato:

- a) Direttore Tecnico:** Dott. Arch. Fabia de Pinedo iscritta nell’Albo degli Architetti P.P.A. di Roma al n. 12228;
- b) Responsabile delle valutazioni immobiliari:** Perito Immobiliare Sig. Simone de Marinis, iscritto nell’ex RAAM della Camera di Commercio di Roma al n. 3379-1 sezione Agenti Immobiliari, iscritto nell’Albo dei CTU del Tribunale di Roma Sezione Civile, Sezione Esecuzioni Immobiliari, Sezione Fallimentare al n. 7873 per la categoria Agenti Immobiliari, iscritto nell’Albo dei Periti del Tribunale Penale di Roma per la categoria Agenti Immobiliari, iscritto nel Ruolo dei Periti ed Esperti della Camera di Commercio di Roma al n. 1662 per le categorie “*Stima e valutazione di beni immobili, terreni edificabili e costruzioni residenziali*”;
- c) Collaboratore tecnico:** Arch. Andrea Pompili iscritta nell’Albo degli Architetti P.P.A. di Roma al n. 27142.

2. INDIPENDENZA DEL TECNICO

La dd&P conferma che la presente relazione tecnica è stata eseguita da personale qualificato, indipendente da rapporti con la società proprietaria e che non sussistono conflitti di interessi nel fornire il lavoro svolto.

3. OGGETTO E SCOPO DELLA RELAZIONE PERITALE

Oggetto della presente relazione tecnica è un capannone industriale e terreni siti in Comune di Soriano nel Cimino - Viterbo in Località Sanguetta (di seguito “**Immobili**”).

Lo scopo della presente relazione è quello di:

- a) Accertare (in fase di analisi documentale e di sopralluogo) la conformità, o meno, dello stato dei luoghi rispetto a quanto riportato nella documentazione catastale assentita in atti della Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio.
- b) Accertare (in fase di analisi documentale e di sopralluogo) la conformità, o meno, dello stato dei luoghi rispetto a quanto riportato nei titoli edilizi assentiti.
- c) Verificare lo stato di occupazione.
- d) Fornire le informazioni necessarie per individuare e descrivere il bene.
- e) Stimare il valore di mercato del bene all'attualità.

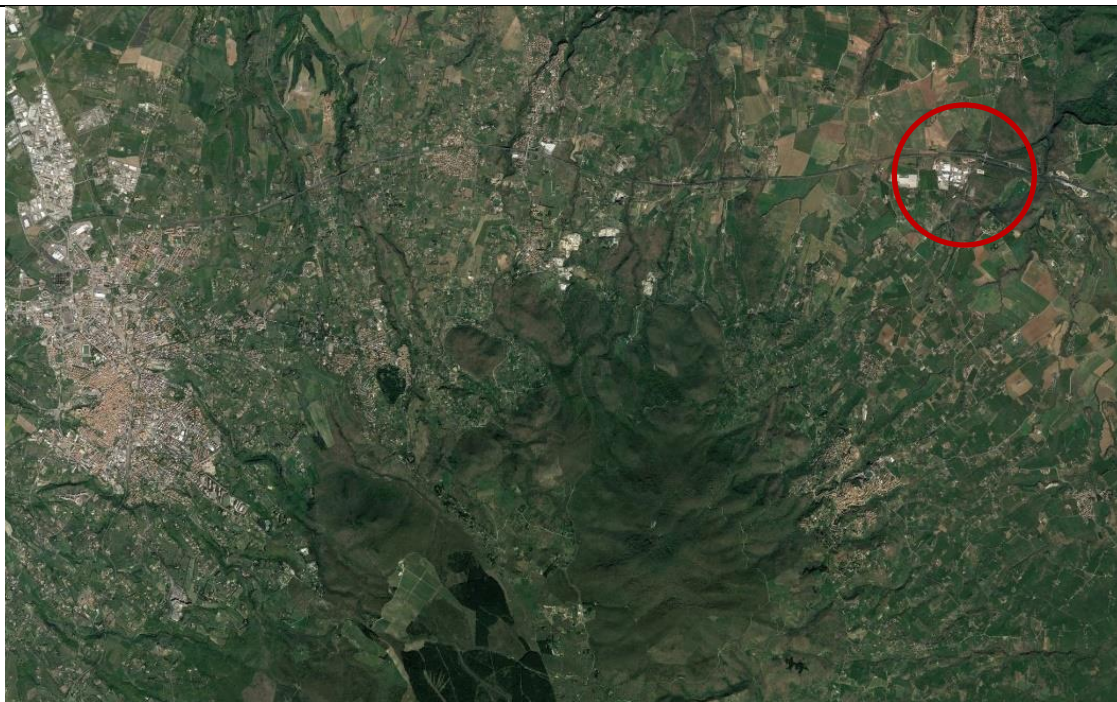
4. DATA DELLA VALUTAZIONE E SOPRALLUOGO

La presente relazione è riferita alla data del 10.10.2022, giorno in cui è stato eseguito il sopralluogo nell' immobile.

5. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

La proprietà immobiliare oggetto di stima è ubicata nel territorio comunale di Soriano nel Cimino (VT), in località Sanguetta, area a carattere prevalentemente industriale - artigianale. La zona ove ricade la proprietà immobiliare è posizionata ad Est della città di Viterbo e a Nord del comune di Soriano nel Cimino, in prossimità della strada SP60 e a circa 800 m della SS675 Superstrada Terni-Orte.

La zona comprende diversi esercizi industriali ed è ben collegata sia alla città di Viterbo, che alle altre località della provincia dalla viabilità carrabile urbana ed extraurbana; è dotata delle urbanizzazioni primarie e secondarie, risulta edificata ed è caratterizzata da un tessuto urbanistico di tipo prevalentemente industriale artigianale con presenza ridotta di insediamenti residenziali, entrambi delimitati da ampie zone agricole.



Ortofoto a grande scala (rielaborazione di un'immagine da fonte Google Earth)



Ortofoto a scala ridotta (rielaborazione di un'immagine da fonte Google Earth)

6. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

La proprietà immobiliare in oggetto si articola in:

- n. 1 capannone industriale-artigianale;
- n.1 fabbricato adibito a locale tecnico;
- n.2 terreni annessi.

Il complesso è composto da un fabbricato principale, capannone industriale, dove si svolgevano le varie fasi di lavorazione delle carni e gli uffici, e da manufatti accessori, indipendenti dal principale, costituiti da volumi tecnici, centrale termica, autoclave, impianto di trattamento acqua e depurazione. **(Cfr. All. 1 Rapporto fotografico)**. Dalla SP60 si accede alla proprietà tramite cancello in ferro automatizzato - carrabile e pedonale, in un'area destinata a corte comune, viabilità interna, spazi di manovra e parcheggio; la corte ha pavimentazione in asfalto nell'area circostante il fabbricato, la parte restante della proprietà è destinata a verde e recintata da ringhiera metallica. Sulla p.lla 124 insiste una cabina termica e sala motori, sulla p.lla 127 una cabina di trasformazione e impianto di depurazione acque a servizio dell'intero complesso.

L'immobile principale è costituito da un capannone prefabbricato di forma rettangolare che si sviluppa per circa 5.000 mq di superficie; realizzato in due fasi diverse con struttura prefabbricata portante in c.a.p. "Baraclit"; struttura interna verticale (pilastri) in travi di in c.a.v.. Le fondazioni su plinti in c.a., le maglie di pilastri interni sono in cemento armato; il manto di copertura, piano, è realizzato da lastre prefabbricate in cemento con presenza di amianto; le tamponature esterne sono in pannelli prefabbricati di calcestruzzo sulle quali sono presenti le aperture degli accessi secondari di sicurezza e di servizio e alcuni infissi (finestrature) tutti realizzati in ferro e vetro singolo con inferriate metalliche anti-intrusione. Il fabbricato si sviluppa esclusivamente in tesata su due livelli, piano terra e primo, mentre per tutto il restante corpo di fabbrica in un unico livello. L'unità immobiliare principale a destinazione d'uso industriale "categoria D/7" alla data del sopralluogo era in disuso, precedentemente adibita a preparazione e lavorazione di carni, ad eccezione del piano primo ad uso uffici, alla data del sopralluogo tali spazio erano occupati dalla società S.r.l.. Le porzioni immobiliari in oggetto sono dotate di allaccio alla rete di energia elettrica, dell'acqua potabile e lo scarico delle acque nere e pluviali risulta allacciato alla fognatura comunale. Alla data del sopralluogo l'edificio sia internamente che esternamente era in mediocre stato di

manutenzione. Al piano terra i locali sottostanti gli uffici sono adibiti a deposito dalla proprietà I.SAL; gli uffici al piano primo, nell'ala destra del capannone, risultavano in buono stato di manutenzione, mentre l'ala sinistra versa in pessime condizioni. Vi sono parti murarie e di controsoffitto ammalorate da infiltrazioni, con conseguente presenza di muffe.

* **nota:** alla data del sopralluogo erano già presenti nel piano primo, ala uffici sinistra, infiltrazioni e parti murarie ammalorate, delle quali i locatari hanno richiesto in data 07/08/2023 di essere bonificate e sistemate al fine di utilizzare tali spazi.

Lo stato di manutenzione dell'immobile alla data del sopralluogo risulta carente ed in degrado.

7. ANALISI TITOLI DI PROVENIENZA

DESCRIZIONE: Gli immobili in oggetto sono pervenuti in proprietà della I.SAL Industria Salumi S.r.l. in forza dei seguenti atti **(Cfr. All.2 Atti provenienza):**

- Atto di Vendita a Rogito Notaio Gabriele di Stefano in Soriano nel Cimino del 17/2/1981 Repertorio n. 2744; registrato a Viterbo il 24/03/1981 al n. 2607, trascritto alla Conservatorie dei Registri Immobiliari di Viterbo ai nn. 3366/2837 il 26.03.1981: con il quale il Comune di Soriano nel Cimino , nella persona del Sindaco , vendeva alla Sig.ra , in qualità di rappresentante della "GRUPPO INIZIATIVE FINANZIARIE IMMOBILIARI – G.I.F.I. – S.r.l." con sede a Viterbo (VT), Via Cimina Km 3+600, quanto in oggetto:

Art.2" n.5 lotti di terreno siti in località "Sanguetta", distinti in catasto al foglio 11, part. 124 - 125 - 126 – 127 – 128 per una superficie complessiva di mq. 16.495"

Art.5" il terreno in parola dovrà essere utilizzato dall'acquirente esclusivamente per la costruzione, (..), di uno stabilimento industriale per la lavorazione delle carni. Nel caso in cui i lavori non risultassero iniziati entro il termine di un anno dalla data del rilascio della concessione, il contratto si intende risolto automaticamente ed il Comune rientrerà in possesso del terreno venduto verso la resituzione dell'eventuale contributo versato per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria senza aver nulla a pretendere dal Comune medesimo. Entro un anno dalla data di stipulazione del presente atto l'acquirente dovrà presentare, per l'approvazione ed il rilascio della concessione, il progetto esecutivo delle opere da realizzare, avvertendo che, in mancanza, il contratto si intenderà risolto con le conseguenze di cui sopra.

- Atto di Conciliazione del 06/08/1985 a interscambio tra Comune e le p.lle 18 p e 123 del foglio 11 per complessivi 4.535 mq a suo tempo destiate a strada

GIUDIZIO: Non si esprime un giudizio sulla liceità e sulla conformità di legge dell'atto di compravendita e sulla continuità delle trascrizioni.

ATTO DI ACQUISTO TRASCritto	ATTO DI ACQUISTO IN ATTESA DI TRASCRIZIONE	ATTO DI ACQUISTO NON TRASCritto

RACCOMANDAZIONI: Prima di predisporre gli avvisi di vendita si raccomanda di far eseguire una certificazione notarile attestante la continuità degli atti di provenienza nel ventennio con ispezione per accertamento di ipoteche e gravami pregiudizievoli.

8. ANALISI STATO DI OCCUPAZIONE

DESCRIZIONE: Alla data del sopralluogo la proprietà immobiliare era così utilizzata:

- Porzione del capannone al piano primo ad uso uffici risulta occupata da S.r.l., già locato in precedenza alla società S.r.l., in forza di contratto di locazione commerciale di 6+6 anni, stipulato in data 12.12.2019 con decorrenza dall'01.01.2020 e termine al 31.12.2026. Canone Annuo Euro 12.000,00 oltre iva da corrispondersi in rate mensili anticipate di € 1.000,00 ciascuna (mille/00). **(Cfr. All.3 Contratto locazione);**
Si evidenzia che all'art. 4 – Oneri accessori del contratto di locazione sono indicate a carico del conduttore le spese di riparazione, manutenzione ordinaria e straordinaria dell'unità immobiliare locata; nonché all'art. 5 – Indennità di avviamento e divieto di cambio di destinazione, risultano a carico del conduttore le spese per gli adempimenti amministrativi necessari per legittimare lo svolgimento nei locali delle attività di telecomunicazioni.
- La restante porzione di capannone risulta in possesso della proprietà e attualmente non utilizzata. Alla data del sopralluogo erano presenti all'interno del capannone dei beni mobili oggetto di perizia di stima da società terza. La stima effettuata dalla società PGB S.r.l. riporta quanto segue: n.38 celle frigorifere, n.1 forno, n.25 carrelli in acciaio con ruote e arredi per uffici. Il valore complessivo di tali beni risulta stimato per un importo complessivo di € 80.000,00 **(Cfr. All.4 Stima beni strumentali).**

GIUDIZIO:

PROPRIETÀ IMMOBILIARE LIBERA	PROPRIETÀ IMMOBILIARE OCCUPATA CON TITOLO	PROPRIETÀ IMMOBILIARE OCCUPATA SENZA TITOLO

RACCOMANDAZIONI: non rilevabili in questa fase.

9. ANALISI CATASTALE

DESCRIZIONE: La proprietà immobiliare è attualmente censita alla Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Viterbo – Territorio – Comune di Soriano nel Cimino – Catasto Fabbricati con i seguenti identificativi (**Cfr. All. 5_ Documentazione Catastale**):

CATASTO FABBRICATI						
Foglio	Particella	Sub	Z.C.	Categoria	Rendita catastale	Dati derivanti da
11	124	-	1	D/7	Euro 22.465,88	VARIAZIONE DEL 29/09/1995 IN ATTI DAL 09/12/1999 CLS (N. 18815.1/1995)

Toponomastica: LOCALITA' SANGUETTA Piano T - 1

CATASTO TERRENI								
Foglio	Particella	Qualità Classe	Superficie mq			Reddito		Dati derivanti da
			ha	are	ca	Dominicale	Agrario	
11	124	ENTE URBANO	1	19	60	-	-	FRAZIONAMENTO DEL 19/02/2007 PRATICA N. VT0023705 IN ATTI DAL 19/02/2007 (N. 23705.1/2007)
	127	BOSCO CEDUO - 2		32	90	Euro 3,06	Euro 1,53	FRAZIONAMENTO DEL 17/09/1990 IN ATTI DAL 18/09/1990 TIPO 103/75 (N. 5.3/1990)
	226	ENTE URBANO		37	55	Euro 3,06	Euro 1,53	FRAZIONAMENTO DEL 19/02/2007 PRATICA N. VT0023705 IN ATTI DAL 19/02/2007 (N. 23705.1/2007)

Ditta intestata: I.SAL INDUSTRIA SALUMI S.R.L. Sede in VITERBO (VT)

Catasto Terreni – Dal confronto tra lo stato dei luoghi alla data del sopralluogo e quanto riportato nell'estratto di mappa catastale in atti della Agenzia delle Entrate sono state riscontrate le seguenti difformità e/o incongruenze:

- sulla particella 124 risulta in atti porzione di capannone riportata in mappa non presente alla data del sopralluogo;

- sulla particella 127 non risultano inseriti in mappa i manufatti tecnici cabina Enel e depuratore.



Catasto Fabbricati – Dal confronto tra lo stato dei luoghi alla data del sopralluogo e quanto riportato nelle planimetrie catastali in atti della Agenzia delle Entrate sono state riscontrate difformità e/o incongruenze:

- Il piano terra e la porzione uffici del piano rialzato risultano conformi
- Mancata rappresentazione della cabina Enel e del depuratore
- Porzione di capannone riportata in mappa non presente alla data del sopralluogo

AVVERTENZE: Sono state riscontrate difformità ed incongruenze tra quanto riportato nelle planimetrie catastali in atti e lo stato dei luoghi alla data del sopralluogo.

GIUDIZIO: Stato attuale dei luoghi non conforme ai dati catastali in atti dell’Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio.

CONFORME	NON VALUTABILE	NON CONFORME

RACCOMANDAZIONI: sono state riscontrate delle difformità tra lo stato attuale dei luoghi e quanto riportato nei dati e planimetrie catastali in atti. L'aggiudicatario dovrà provvedere a proprie cure e spese alla regolarizzazione delle difformità riscontrate.

COSTO DELLA REGOLARIZZAZIONE: Il costo necessario per eseguire le regolarizzazioni catastali (catasto terreni e catasto fabbricati) è sommariamente stimato in euro 6.000,00 per onorari professionali comprensivo di imposte e diritti catastali.

10. ANALISI TITOLI EDILIZI

DESCRIZIONE: Il fabbricato è stato realizzato in forza dei seguenti titoli edilizi (**Cfr. All. 6 Titoli Edilizi**):

- Nulla Osta per esecuzione lavori edili prot. 4318 del 15.06.1981 per la costruzione di un capannone industriale insistente sulla particella 124 e 126;
- Nulla Osta per esecuzione lavori edili prot. 4670 del 07.06.1984 per la costruzione di cabina di trasformazione e locale centrale termica insistente sulla particella 127;
- Nulla Osta per esecuzione lavori edili prot. 5577 del 20.06.1985 per variante in corso d'opera riferita alla costruzione di un capannone industriale insistente sulle particelle 124 e 126;
- Nulla Osta per esecuzione lavori edili prot. 5578 del 20.06.1985 per variante in corso d'opera riferita alla costruzione di cabina di trasformazione e locale centrale termica;
- Nulla Osta per esecuzione lavori edili prot. 8438 del 08.09.1987 per la costruzione di un capannone industriale su progetto presentato nel 1982 per esecuzione lavori di realizzazione e ampliamento nuova porzione capannone industriale insistente su particella 18/p e parte delle particelle 124 – 126 – 123 – 125; a seguito dell'atto di conciliazione e di trasferimento delle particelle 18/p e 123;

- Concessione Edilizia prot. 8763 del 26.06.1995, pratica ed. 3283 per ampliamento e variante di capannone industriale (chiusura portico capannone 2. e ampliamento retro);
- Fine lavori prot. 8531 del 28.06.1996 riferito all'ampliamento e variante della C.E. prot. 8763;
- Domanda di agibilità prot. 15072 del 15.11.1996, parere favorevole all' autorizzazione di abitabilità di cui alla Concessione 8763/95 presente agli atti del Comune;
- Domanda di Concessione Edilizia del 31.10.1997 prot. 14089 presentata per opere di tamponamento della tettoia adiacente alla centrale termica/cabina di trasformazione; parere favorevole, concessione non rilasciata e opere non eseguite.

Successivamente ai titoli autorizzativi di costruzione del fabbricato, sopra riportati, sono state eseguite ulteriori opere interne previa richiesta/deposito dei seguenti titoli:

- DIA n. 60 del 06.07.2012 prot. 12018 opere interne di diversa distribuzione di porzione del piano primo e della porzione di piano terra di accesso al vano scala di collegamento al p.1.;
- DIA n.64 del 26.07.2013 prot. 12018, in variante alla DIA n. 60/2012 opere interne di diversa distribuzione di porzione del piano primo e della porzione di piano terra di accesso al vano scala di collegamento al p.1.; per tali opere venivano richiesti dal Comune di Soriano, oneri concessori per un importo di € 12.992,29; oneri risultanti per i termini del contratto di locazione a carico del conduttore dell'epoca società S.r.l. con richiesta da parte del conduttore di rateazione degli stessi nel 2015, a seguito non pagati;
- CILA 104/2016 prot. 11688 del 18.07.2016 in variante alla DIA n. 64/2013 per opere di variazione della distribuzione interna porzione uffici p.1 lato sinistro.

Non risulta depositata comunicazione di Fine Lavori per nessuno dei titoli sopracitati (DIA/CILA), ne corrisposti gli oneri concessori richiesti dal Comune.

Dall'accesso agli atti, effettuato in data 16.05.2023 presso l'archivio del Comune di Soriano nel Cimino non risulta essere presente la documentazione relativa all'immobile antecedente al 1995; tale documentazione è stata consegnata dalla proprietà alla dd&P e dalla stessa sono stati estrapolati i dati relativi ai titoli edilizi autorizzativi originari della costruzione.

Dall'analisi dei titoli edilizi sono state riscontrate le seguenti difformità:

- Demolizione di porzione di ampliamento autorizzata nel 1995 prospetto corto lato nord;
- Ampliamento di porzione di capannone per carico-scarico merci e annessa rampa di accesso per mezzi di trasporto;
- Chiusura di porzione di portico, prospetto corto principale, con pannelli metallici opachi;
- Diversa distribuzione interna piano primo uffici e porzione piano terra vano scala;
- Diversa distribuzione piano terra e presenza di scala a chiocciola metallica di accesso/ispezione all'area impianti controsoffittata;
- Si evidenzia inoltre che i titoli della DIA, della variante e successiva CILA non risultano completi e attualmente inefficaci in quanto decaduti.
- Bonifica Amianto per adeguamento ambientale da eseguire sulla copertura; con interventi di demolizione e sostituzione della copertura esistente realizzata in cemento-amianto.

PROBLEMATICHE: Opere interne

AVVERTENZE: Rilevate difformità.

GIUDIZIO: Non conforme.

CONFORME	NON VALUTABILE	NON CONFORME

RACCOMANDAZIONI: Sono presenti difformità edilizie. L'aggiudicatario dovrà provvedere a proprie cure e spese alla regolarizzazione delle difformità edilizie riscontrate. Le opere di diversa distribuzione interna realizzate tra il 2012 e il 2016 dovranno essere sanate a fronte di una verifica con il Comune di Soriano in merito al pagamento degli oneri concessori riferiti alla DIA del 2013 e all'eventuale pagamento di sanzione amministrativa in alternativa al saldo degli oneri in funzione della attuale normativa vigente.

COSTO DELLA REGOLARIZZAZIONE: Il costo necessario per eseguire le regolarizzazioni edilizie viene sommariamente indicato in:

- circa 7.000,00 euro per onorari professionali per la presentazione della pratica edilizia di regolarizzazione, comprensivo di imposte.
- Gli oneri relativi a diritti di istruttoria stimati sommariamente in circa 13.000 euro, oltre eventuali sanzioni da verificare con il Comune di Soriano.
- Interventi di bonifica amianto con demolizione e sostituzione copertura in cemento-amianto, per un importo stimato in Euro 77.000,00 oltre iva

L'importo complessivo delle opere di regolarizzazione edilizia è stimato in Euro 97.000,00

11. ANALISI URBANISTICA

DESCRIZIONE: Il certificato di destinazione urbanistica (**Cfr. All. 7_ CDU**) richiesto in data 01.03.2023 al prot. 3585 e rilasciato dal Comune di Soriano nel Cimino (VT) in data 16.03.2023 prot. 4710/2023, certifica che i terreni distinti in catasto al foglio 11, particelle 124 e 127, con riferimento al vigente P.R.G., ricadono in:

- **ZONA D1: ATTREZZATURE MEDIA INDUSTRIA E ARTIGIANATO** (Art. 17 delle NTA)

1 - Tale zona riguarda insediamenti destinati a raccogliere impianti ed attrezzature per l'esercizio dell'attività artigianale e di piccole industrie anche per la trasformazione di prodotti agricoli non nocivi e si attua mediante intervento indiretto. L'edificazione è subordinata alla formazione di piani per insediamenti produttivi P.I.P., piano particolareggiato o altri strumenti urbanistici previsti dalle leggi regionali o da altre procedure di legge. Sono consentite le destinazioni d'uso, di cui all'art. 5, Produttive - CU/p.

2 - È permessa la costruzione di alloggi unifamiliari nei singoli lotti per custodi o addetti all'industria da realizzarsi all'interno della volumetria oggetto di permesso di costruire. La S.U. non può comunque eccedere i mq 120. Sono da attuarsi per la zona le norme relative alla legge 319/76 e successive modificazioni e integrazioni, le norme relative all'inquinamento e quelle relative al contenimento energetico. Tale cubatura residenziale non potrà superare, comunque, il 10% del volume totale richiesto nella singola concessione edilizia.

3 - Valgono le seguenti prescrizioni:

- l'indice di fabbricabilità territoriale è di 1,50 mc/mq
- l'indice di fabbricabilità fondiaria è di 2 mc/mq,
- l'altezza massima è di ml 9, (si deroga per attrezzature tecniche quali ciminiere, silos, ecc.),
- DE ml 9,
- DC ml 9,
- DA = 20 alberi/ha,
- DAR = 30 arbusti/ha.

Su suddetti terreni sussistono i seguenti vincoli:

Foglio	Particella	Vincolo
11	124	Vincolo Idrogeologico (R.D.L. 30.12.1923 nr. 3267)
		Beni paesaggistici (art. 134 com. 1 lett. b Dlvo 42/2004) - Aree tutelate per legge (art. 142 com. 1): lettera g) territori ricoperti da foreste e da boschi

		Beni paesaggistici (art. 134 com. 1 lett. b Dlvo 42/2004) - Aree tutelate per legge (art. 142 com. 1): lettera c) fiumi, torrenti, corsi d'acqua iscritti negli elenchi di cui al R.D. 11/12/1933 n° 1775 per una fascia di 150 ml
	127	Vincolo Idrogeologico (R.D.L. 30.12.1923 nr. 3267)
		Beni paesaggistici (art. 134 com. 1 lett. b Dlvo 42/2004) - Aree tutelate per legge (art. 142 com. 1): lettera g) territori ricoperti da foreste e da boschi
		Beni paesaggistici (art. 134 com. 1 lett. b Dlvo 42/2004) - Aree tutelate per legge (art. 142 com. 1): lettera c) fiumi, torrenti, corsi d'acqua iscritti negli elenchi di cui al R.D. 11/12/1933 n° 1775 per una fascia di 150 ml

Il certificato ha validità di un anno dal rilascio.

AVVERTENZE: Per la disciplina delle attività edilizia ammesse si rimanda alla espressa lettura delle Norme Tecniche del PRG e della normativa vigente.

GIUDIZIO: Non rilevante.

NESSUNA PRESENZA DI VINCOLI	PRESENZA DI VINCOLI PRESCRITTIVI DI PRG	PRESENZA DI VINCOLI PREGIUDIZIEVOLI

RACCOMANDAZIONI: Non rilevanti.

12. ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA

DESCRIZIONE: Non sono stati forniti documenti relativi all'Attestato di Prestazione Energetica della parte di capannone in disuso, della porzione di capannone adibita ad uffici – attualmente locata – è stato fornito l'APE relativo. In data 09 dicembre 2019 è stato depositato alla Regione Lazio l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) con protocollo n. 5604826000128133. L'Ape conferisce all'immobile la classe energetica G, con Ep pari a 105.21 kWh/mq annui.

AVVERTENZE: Mancanza del documento APE per la porzione di capannone in disuso.

GIUDIZIO: Immobile dotato di APE per la porzione locata. Immobile privo di APE per la porzione in disuso.

IMMOBILE DOTATO DI APE	IMMOBILE CHE NON NECESSITA DI APE	IMMOBILE PRIVO DI APE

RACCOMANDAZIONI: Si evidenzia che l'immobile è privo di APE e quindi non sono presenti indicazioni di classe energetica per la porzione in disuso.

13.CERTIFICAZIONE DI CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI

AVVERTENZE: Nella documentazione fornita dalla proprietà sono presenti **(Cfr.All.8 Certificato Impianti):**

- dichiarazione di conformità dell'impianto di illuminazione, quadri elettrici, distribuzione, FM. La conformità è stata rilasciata in data 14/11/1996 dal sig. Brizzi Marco, legale rappresentante della società Elettromeccanica Alto Lazio '87 S.a.s., per l'immobile oggetto della relazione sito in Loc. Sanguetta;
- dichiarazione di conformità dell'impianto di alimentazione pompe, quadro elettrico, impianto di messa a terra per depuratore. La conformità è stata rilasciata in data 14/11/1996 dal sig. Brizzi Marco, legale rappresentante della società Elettromeccanica Alto Lazio '87 S.a.s., per l'immobile oggetto della relazione sito in Loc. Sanguetta;
- dichiarazione di conformità dell'impianto idrico sanitario, distribuzione acqua calda, acqua glicolata e vapore, impianto antincendio. La conformità è stata rilasciata in data 15/11/1996 dal sig. D'Alessio Egisto, legale rappresentante della società D'Alessio Egisto, per l'immobile oggetto della relazione sito in Loc. Sanguetta;
- dichiarazione di conformità dell'impianto di sicurezza e cablaggio quadri. La conformità è stata rilasciata in data 15/11/2002 dal sig. Di Marco Massimiliano, legale rappresentante della società Elettro D.M. di Di Marco Massimiliano per l'immobile oggetto della relazione sito in Loc. Sanguetta.

Non è stato possibile accertare il funzionamento degli impianti in quanto l'immobile, alla data del sopralluogo, era privo di energia elettrica.

GIUDIZIO: Immobile dotato di Certificazione di conformità degli impianti di cui al D.M. 37/08.

IMMOBILE DOTATO DI CERTIFICAZIONE DI CONFORMITÀ	IMMOBILE CHE NON NECESSITA DI CERTIFICAZIONE DI CONFORMITÀ	IMMOBILE PRIVO DI CERTIFICAZIONE DI CONFORMITÀ

RACCOMANDAZIONI: Nessuna.

14. ANALISI AMBIENTALE

Il capannone in oggetto è sempre stato utilizzato per la produzione e la trasformazione di salumi. Fermo restando il presupposto che l'azienda, che negli ha condotto il sito produttivo, abbia sempre rispettato le norme di legge in materia di rifiuti tossici, non può essere escluso che il sito possa avere subito delle contaminazioni; sebbene tale evenienza sia limitata in quanto tutte le lavorazioni erano eseguite in luoghi provvisti di pavimentazioni industriali non permeabili in cemento e che gli ambienti produttivi hanno dismesso l'attività nel 2011.

Non si esprime un giudizio sulla situazione ambientale del sito, non rientrando l'analisi ambientale nell'incarico conferitoci. Per questo motivo è necessario evidenziare che le eventuali indagini e gli eventuali costi di bonifica o smaltimento di rifiuti tossici o nocivi o contaminazione ambientale, restano ad esclusivo rischio, onere e carico dell'aggiudicatario. Ulteriormente da indagine visiva condotta in loco è stata rilevata la presenza di cemento-amianto nella copertura del capannone.

Per accertare con ragionevole certezza la presenza o meno di materiali tossici e nocivi, la loro origine e consistenza e grado di pericolosità ambientale, è stato necessario eseguire approfondite e specialistiche indagini ambientali affidate a ditta specializzata, che ha riscontrato la necessità di rimuovere il materiale alla prima occasione utile, rilevando che lo stato di conservazione delle lastre risulta ancora soddisfacente, compatto con affioramento di fibre asportabili meccanicamente, come da allegata relazione fornita dalla Ditta Ambra Servizi S.r.l..

Per questo motivo, il Curatore Dr. Giovagnoli si è prontamente attivato nell'interpellare ditte specializzate in materia ambientale alle quali è stato richiesto un preventivo per la rimozione del cemento-amianto, lo smaltimento dei rifiuti presenti nel sito e la realizzazione delle nuove coperture degli edifici. La dd&P ha preso a riferimento per l'analisi dei costi il preventivo fornito dalla Ditta SSM Service S.r.l. (**Cfr. Allegato 9 – Relazione Società Ambra Servizi Srl e Preventivo Bonifica Amianto**) in quanto ritenuto coerente rispetto ai prezzi mediamente praticati sul mercato per lo smaltimento dei rifiuti ed allineato ai prezziari regionali.

15. STIMA DEL VALORE DI MERCATO

- a) Il compendio immobiliare nella sua interezza è stato utilizzato sino al 2011 per la produzione e trasformazione di salumi e derivati.
- b) La destinazione d'uso del compendio immobiliare è industriale-artigianale e l'edificio composta da un capannone industriale-artigianale prefabbricato con porzione a piano primo ad uffici; ad eccezione degli ambienti destinati a servizi generali quali uffici, spogliatoi, mensa, ecc., ha una tipologia edilizia costruttiva, distributiva e una dotazione impiantistica specificatamente realizzata per lo svolgimento della citata attività industriale; per questo motivo il compendio immobiliare, allo stato attuale, è difficilmente utilizzabile per ospitare una diversa attività industriale sino ad ora svolta, se non previa esecuzione di rilevanti opere edilizie ed impiantistiche di trasformazione e di adeguamento funzionale.
- c) Il capannone è stato edificato a più riprese; composto da due porzioni affiancate, realizzate in un periodo compreso tra il 1985 (iniziale della costruzione) ed il 1988, con ampliamento del 1995 ultimato nel 1997 in funzione dell'adeguamento alle attività produttive. Successivamente tra il 2013 e il 2015 vengono realizzate opere di ristrutturazione della porzione al piano primo adibita ad uffici. Il capannone ad oggi ha una vestustà di 35 anni. Dall'epoca dell'edificazione, l'immobile è stato oggetto di opere di manutenzione ordinaria ma senza la sostituzione delle componenti edilizie.
- d) La tipologia dell'edificio è riconducibile prevalentemente ad edifici assimilabili a: **(i)** capannoni industriali realizzati con strutture prefabbricate in cemento armato, *(elementi prefabbricati in cemento armato e muratura ordinaria per i tamponamenti e le divisioni interne, copertura in cemento-amianto)*; **(ii)** tettoie realizzate con strutture in elementi profilati di acciaio con coperture in lamiera ondulata e prive di murature perimetrali; **(iii)** edifici di servizio realizzati con strutture tradizionali *(struttura in cemento armato e muratura ordinaria per tamponature e divisioni interne)*.
- e) Il compendio immobiliare, alla data del sopralluogo, era dismesso e versava in pessimo stato di manutenzione sia per quanto attiene alle strutture, che alle finiture ed agli impianti tecnologici specifici degli immobili *(impianti elettrici, riscaldamento e condizionamento, ecc.)* e non era agibile ed utilizzabile se non previa esecuzione di

rilevanti opere di ristrutturazione edilizia ed impiantistica; la porzione ad uso uffici ubicata al piano primo e realizzata nel 2013-15 risulta utilizzata da terzi ed in stato di manutenzione carente a seguito di fenomeni infiltrativi provenienti dalla copertura.

- f) Nell'area territoriale in cui ricade il compendio immobiliare non sono presenti complessi o fabbricati industriali assimilabili o comparabili a quello in oggetto di stima e il mercato immobiliare di riferimento è privo di transazioni e di dati significativi. Gli unici dati di mercato sono riferibili ai valori OMI presi a riferimento, da informazioni assunte direttamente in loco, è stato verificato che la domanda di riferimento da parte di operatori economici interessati ad acquistare tali aree per insediare stabilimenti produttivi è scarsa.

PRESUPPOSTO VALUTATIVO

Per la stima del valore di mercato all'attualità della proprietà immobiliare è stato adottato il presupposto valutativo che la medesima sia posta in vendita come unico lotto nell'attuale *status quo* tecnico-giuridico (c.d. vendita "as is") e che l'aggiudicatario provveda a proprie cure e spese ad eseguire:

- a) Regolarizzazioni delle difformità catastali ed edilizie riscontrate
- b) Opere edilizie ed impiantistiche di ristrutturazione degli edifici e delle aree scoperte
- c) Opere di bonifica e smaltimento dei materiali di risulta presenti nel compendio immobiliare laddove previsto nel disciplinare di vendita
- d) Opere di bonifica della copertura in cemento-amianto.

PROCEDIMENTO DI STIMA

Sulla base delle assunzioni e dei presupposti valutativi sopra enunciati, per la stima del valore di mercato della proprietà immobiliare è stato adottato il procedimento del "Costo di produzione deprezzato". Il procedimento riconducibile all'approccio del costo si basa sul principio di sostituzione e consente di determinare il valore di un bene come somma dei prezzi dei suoi diversi fattori produttivi. Il principio di sostituzione prevede che *"nessun investitore razionale è disposto a pagare per un bene immobiliare una somma superiore al costo di acquisto di un'area edificabile e ai costi necessari per realizzare un immobile con funzionalità simili"*.

Normalmente si adotta il procedimento del costo di riproduzione deprezzato per la valutazione di immobili per i quali:

- sia impossibile fare ricorso all'approccio del mercato per assenza o insufficienza dei dati di compravendita rilevabili
- vi sia scarsa disponibilità di dati e/o eccessiva incertezza sui parametri tecnico-economici da porre alla base di procedimenti valutativi di tipo finanziario
- sia impossibile ipotizzare una trasformazione in beni suscettibili di apprezzamento sul mercato

La tipologia immobiliare per la quale è più frequentemente adottato tale procedimento è quella degli immobili a destinazione non ordinaria, non apprezzata dal mercato, come ad esempio gli stabilimenti industriali dismessi, per i quali non esistono dati di mercato utili all'impiego del procedimento comparativo di mercato o di procedimenti finanziari.

In questo caso è possibile determinare il valore di mercato dell'immobile sommando tutti i costi necessari alla produzione dell'immobile e detraendo la diminuzione di valore dovuta al deterioramento fisico per vetustà e dell'obsolescenza funzionale ed economica.

STIMA DEL VALORE DI MERCATO CON IL PROCEDIMENTO DEL COSTO DI PRODUZIONE DEPREZZATO

L'algoritmo che si utilizza per esprimere il valore di mercato come costo di riproduzione deprezzato è il seguente:

$$VM = [CAA + OAA] + [(OUPS + OCC) + (COI + CSC + CSE) + (CAL + SG + OP)] + [OFA + OFC] + UP - (\Delta DF + \Delta OF + \Delta OE)$$

Dove:

Vm	Valore di mercato stimato con il procedimento del costo di riproduzione deprezzato		
Caa	Costo di acquisto dell'area	Ca	Costi dell'area diretti e indiretti
Oaa	Oneri acquisto area		
Coi	Costo delle opere di idoneizzazione dell'area	Ctc	Costo tecnico di costruzione
Csc	Costo di costruzione superfici coperte		
Cse	Costo di sistemazione superfici scoperte		
Oups	Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria	Cic	Costi indiretti di costruzione
Occ	Contributi concessori sul costo di costruzione		
Op	Oneri professionali		
Cal	Costi per allacciamenti a pubblici servizi		
Sg	Spese generali		
			CC - Costi di costruzione diretti e indiretti

Sc	Spese di commercializzazione	
Ofa	Oneri finanziari sulla quota a debito dei costi diretti e indiretti dell'area	Of - Oneri finanziari
Ofc	Oneri finanziari sui costi diretti e indiretti di costruzione	
Upa	Utile del promotore sui costi diretti e indiretti dell'area e relativi oneri finanziari	Up - Utile del promotore
Upc	Utile del promotore sui costi diretti e indiretti di costruzione e relativi oneri finanziari	
df	Deprezzamento per deterioramento fisico	Δ - Deprezzamento
of	Deprezzamento per obsolescenza funzionale	
oe	Deprezzamento per obsolescenza economica	

Il procedimento del costo di riproduzione deprezzato si svolge con le seguenti fasi:

- Definizione della tempistica dell'operazione immobiliare (**t**)
- Determinazione dei costi diretti e indiretti di acquisto dell'area (**Ca**)
- Determinazione dei costi diretti e indiretti di costruzione (**CC**)
- Determinazione degli oneri finanziari sui costi coperti a debito (**Of**)
- Determinazione dell'utile del promotore (**Up**)
- Calcolo del deprezzamento (**Δ**)
- Determinazione del valore di riproduzione deprezzato (**Vm**)

Nelle allegate tabelle di calcolo (**Cfr. Allegato 10 – Tabella di calcolo**) sono riportati gli sviluppi di tutte le formule i cui contenuti logici sono riportati nei successivi punti esplicativi.

Definizione della tempistica dell'operazione immobiliare

Le fasi dell'operazione immobiliare sono state ipotizzate secondo il seguente schema:

Analisi fattibilità e acquisto del bene da trasformare	Momento iniziale	
Durata del procedimento autorizzativo, amministrativo-urbanistico e delle fasi interlocutorie fino all'affidamento dei lavori all'impresa di costruzione	$n_1 = 12$ mesi	12
Durata dei lavori sino alla consegna	$n_2 = 24$ mesi	24
Durata del periodo di commercializzazione (trattandosi di opera commissionata = 0)	$n_3 = 12$ mesi	0
Durata totale dell'operazione	$n = n_1 + n_2 + n_3 = 36$ mesi	36

Determinazione dei costi diretti e indiretti di acquisto dell'area

Per la determinazione dei costi di acquisto dell'area si è fatto riferimento ai prezzi richiesti dal Comune di Soriano per la vendita di aree urbanizzate nella zona industriale che sono:

aree edificabili = 10,00 euro/mq (*aree edificabili non vincolate sulle quali è possibile edificare l'edificio industriale*)

Per quanto attiene agli oneri sull'acquisto delle aree sono stati considerati gli oneri fiscali, gli oneri per le consulenze urbanistiche, giuridico-legali, fiscali, gli oneri notarili, determinate complessivamente nel 13% del costo di acquisto delle aree stesse.

Determinazione dei costi diretti e indiretti di costruzione

I costi diretti e indiretti di costruzione sono stati determinati come segue:

Coi	Costo delle opere di idoneizzazione dell'area	Costi per opere di confinamento, livellamento dei terreni, accessibilità carrabile, ecc. computati in 10,00 euro/mq per la sola superficie delle aree effettivamente edificabile
Csc	Costo di costruzione superfici coperte	Costo di costruzione degli edifici, comprensivo di strutture, finiture ed impianti tecnologici, suddivisi per tipologia edilizia (Cfr. Allegato 9 Tabella di calcolo)
Cse	Costo di sistemazione superfici scoperte	Costo per la sistemazione delle aree esterne ovvero dei piazzali di manovra e parcheggio, viabilità carrabile interna, camminamenti pedonali, aree a verde, computati in 35,00 euro/mq per la sola superficie effettivamente sistemata
Oups	Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria	Sono stati assunti gli oneri così come sommariamente rilevati presso il Comune di Soriano e pari complessivamente a 1,50 euro/mq di superficie coperta
Occ	Contributi concessori sul costo di costruzione	Sono stati assunti gli oneri così come sommariamente rilevati presso il Comune di Soriano e pari complessivamente a 1,50 euro/mc di cubatura Vpp

Op	Onerari professionali	Sono stati computati secondo il D.M. 17 giugno 2016, D.Lgs 50/2016 ex D.M. 143 del 31 ottobre 2013 sull'importo delle opere per la progettazione, direzione dei lavori, sicurezza in cantiere e collaudo
Cal	Costi per allacciamenti a pubblici servizi	Sono stati assunti nel 2,00% del costo tecnico di costruzione
Sg	Spese generali	Sono stati assunti all'1,00% del costo tecnico di costruzione e sono riferibili alle spese generali, di amministrazione e gestione necessari alla realizzazione dell'opera
Sc	Spese di commercializzazione	Non previste ipotizzando che il soggetto attuatore realizzi l'opera per utilizzo diretto

Determinazione degli oneri finanziari sui costi coperti a debito

Sono stati determinati con la formula dell'interesse composto sulla quota di capitale presa a debito quest'ultima adottata al 50% del totale del capitale necessario alla realizzazione dell'opera, secondo il seguente schema:

SCHEMA CALCOLO INTERESSE			
r	Saggio di interesse sul debito	$r = \text{EurIRS} + \text{Spread}$	
		EurIRS	3,43%
		Spread	3,00%
		r	6,43%
	Capitale proprio	50%	
	Capitale a debito	50%	
n	Periodo (anni) restituzione del debito	3	
I	Oneri finanziari	$I = C \times d \times (q^{n-1})$	

	$q = (1 + r)$	1,0643
--	---------------	--------

SCHEMA CALCOLO ONERI FINANZIARI				
Dettaglio voci oneri finanziari sul capitale a debito	Tempo di erogazione (mesi)		Durata del debito (mesi)	
Costo dell'area e oneri di trasferimento	Istante iniziale	0	$n_1 + n_2 + n_3$	36
30% del costo tecnico di costruzione	n_1	12	$n_2 + n_3$	12
70% del costo tecnico di costruzione	$n_1 + 2/3n_2$	28	$1/3n_2 + n_3$	8
Oneri di urbanizzazione	$n_1 + 2/3n$	20	$2/3n_2 + n_3$	16
30% dei costi di gestione della costruzione	n_1	12	$n_2 + n_3$	24
70% dei costi di gestione della costruzione	$n_1 + 2/3n_2$	28	$1/3n_2 + n_3$	8

Determinazione dell'utile del promotore

Nel caso di specie, e sulla base del presupposto valutativo, non è stato considerato l'utile del promotore ipotizzando che il soggetto attuatore realizzi l'opera per utilizzo diretto e quindi senza necessità di dover conseguire un utile sulla costruzione.

Calcolo del deprezzamento

Nel corso della propria vita utile ogni bene immobiliare è soggetto ad una perdita di valore economico rappresentata dalla differenza tra il valore di mercato al nuovo ed il valore economico in momento successivo alla propria vita utile.

Pertanto, nel procedimento del costo di riproduzione deprezzato, dopo avere individuato il valore dell'immobile come costo di riproduzione a nuovo, è necessario considerare la detrazione da apportare a tale valore per tenere conto che l'immobile si trova in condizioni diverse da quelle di un immobile appena realizzato.

Il deprezzamento Δ si esprime come percentuale δ del valore di mercato a nuovo con la seguente formula:

$$Vd = Vn - \Delta = Vn - \delta \times Vn$$

Dove:

Vn = valore di mercato a nuovo dei soli edifici

Vd = valore di mercato deprezzato dei soli edifici

Il deprezzamento è il risultato della combinazione di tre fattori:

- **Deterioramento fisico** – Quota parte di deprezzamento del bene immobile dovuta al deperimento dei suoi componenti edilizi quali strutture, finiture e impianti per effetto del tempo e dell'usura. La metodologia che utilizzata per determinare il deprezzamento da deterioramento fisico è quella della scomposizione che calcola il

deprezzamento fisico complessivo sommando i deprezzamenti relativi a ciascuna componente dell'immobile applicando a ciascuna componente la formula empirica proposta dalla UECC:

$$\Delta f = \sum [(A_i + 20)^2 / 140 - 2,86] y_i$$

e dove per ogni componente edilizio è:

$$A_i = (t_i : n_i) \times 100$$

con:

n_i = vita utile della componente edilizia

- **Obsolescenza funzionale** – E' la perdita di valore di un immobile determinata dalla sua capacità di assolvere le proprie funzioni in maniera efficace ed efficiente per cause quali, ad esempio e per il caso di specie:
 - a) modificazione nel modello di produzione industriale e conseguentemente nella domanda di riferimento
 - b) modifiche di carattere normativo relative ai requisiti di idoneità dell'edificio ed alle soluzioni tecniche

La determinazione dell'obsolescenza funzionale è determinabile come:

- costo di adeguamento qualora l'adeguamento sia realizzabile
- mancati redditi che l'obsolescenza funzionale determina

Per il compendio immobiliare in oggetto si ritiene possibile determinare l'obsolescenza funzionale unicamente sotto forma di costi di adeguamento che vengono sommariamente assunti nel 5,00% del costo di costruzione a nuovo degli edifici

- **Obsolescenza economica** – Deriva da cause esterne all'immobile quali ad esempio la sua localizzazione sul territorio o alle condizioni del mercato immobiliare di riferimento. Il deprezzamento per obsolescenza economica, per il compendio immobiliare in oggetto, può essere riconducibile alla propria ubicazione territoriale ad oggi non coerente con la logistica dei trasporti:
 - a) posizione rispetto alle principali arterie stradali (*trasporto su gomma delle materie prime per la produzione e del prodotto lavorato*)

- b) posizione rispetto alle stazioni ferroviarie (*trasporto su ferro delle materie prime per la produzione e del prodotto lavorato*)
- c) posizione rispetto ai principali porti *mercantili* (*trasporto su ferro delle materie prime per la produzione e del prodotto lavorato*)

Per il compendio immobiliare in oggetto si ritiene possibile determinare l'obsolescenza economica unicamente in via empirica sotto forma di deprezzamento adottato nel 6,00% del costo di costruzione a nuovo degli edifici e del costo di acquisto delle aree.

Pertanto, il valore di mercato deprezzato della proprietà immobiliare stimato con il metodo del "costo di riproduzione deprezzato" è pari a euro 838.324,00.

Valore di mercato

Dopo avere determinato con il metodo del costo di riproduzione deprezzato il valore di mercato deprezzato della proprietà immobiliare è necessario apportare delle ulteriori detrazioni al suddetto valore derivanti dagli oneri economici necessari all'aggiudicatario per:

- regolarizzare le difformità riscontrate
- eseguire lo smaltimento del cemento-amianto, dei rifiuti presenti all'interno del sito e per eseguire la nuova copertura di alcuni edifici

Difatti il valore di mercato stimato con il metodo del costo di riproduzione deprezzato indica il valore di mercato del compendio immobiliare ma non considera gli ulteriori costi di regolarizzazione edilizia e per la bonifica ambientale.

Per determinare il valore di mercato all'attualità è necessario applicare la seguente formula:

$$\mathbf{V_{ma} = V_m - \sum c}$$

Dove:

V_{ma} = Valore di mercato all'attualità

V_m = Valore di mercato stimato con il metodo del costo di riproduzione deprezzato

$\sum c$ = sommatoria dei costi necessari alla regolarizzazione ed alla bonifica ambientale

Pertanto, avremo:

$\sum c$ = Regolarizzazioni catastali per euro 6.000,00; regolarizzazioni edilizie per euro 7.000,00; costi per smaltimento cemento-amianto e ricopertura fabbricati per euro 93.940,00.

Quindi avremo:

Vma = 838.324,00 – (6.000,00 + 20.000,00 + 77.000,00)

Vma = euro 735.324,00

Valore Beni Strumentali stimati Vbstr = euro 80.000,00

Valore Vendita Beni = Vma + Vbstr = 735.324,00 + 80.000,00 = 815.324,00

Conclusioni:

SI STIMA PER DIFETTO IN EURO 815.300,00 (OTTOCENTOQUINDICIMILATRECENTO/00) IL VALORE DI MERCATO ALL'ATTUALITÀ DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE, DETERMINATO CON METODO DEL COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO, NELL'ATTUALE STATUS QUO TECNICO E GIURIDICO RILEVATO ALLA DATA DEL SOPRALLUOGO DEL 10.10.2022 E DEI BENI STRUMENTALI IN ESSO CONTENUTI.

Tanto si doveva in assolvimento dell'incarico conferitoci.

Roma, 7 novembre 2023

de Marinis, de Pinedo & Partners S.r.l.
(il Direttore Tecnico)
Arch. Fabia de Pinedo

APPENDICE 1

ASSUNZIONI E DEFINIZIONI GENERALI, AVVERTENZE E LIMITI DEL LAVORO

REQUISITI DI INDIPENDENZA

La dd&P dichiara che i dipendenti e/o i collaboratori della società, che svolgono in concreto gli incarichi affidati, non hanno rapporti o relazioni di natura professionale e/o personale e/o di parentela con i rappresentanti e/o i soci della società proprietaria dei beni oggetto della presente relazione peritale.

La dd&P dichiara che non sussistono conflitti di interessi nel fornire il lavoro svolto.

La dd&P dichiara il requisito di indipendenza da parte dei propri esponenti e di tutti i soggetti coinvolti nell'attività di valutazione oltre che il possesso, da parte degli stessi, di tutti i necessari requisiti e certificazioni.

SOPRALLUOGO E VALUTAZIONE

L'accertamento dello stato dei luoghi è riferito alla data del sopralluogo eseguita dal Sig. Simone de Marinis il 14.05.2021 nella proprietà immobiliare. La valutazione della proprietà immobiliare è riferita alla data di firma della presente relazione peritale. La valutazione espressa è basata sulle condizioni di mercato e sul potere d'acquisto della moneta alla data di riferimento.

DEFINIZIONI

La dd&P, In linea generale, nella stesura delle relazioni peritali, delle analisi e delle valutazioni fa riferimento alle seguenti definizioni generali:

- **“Proprietà”** indica la proprietà immobiliare oggetto della valutazione ovvero l'unità immobiliare o immobile o complesso immobiliare che compongono la proprietà medesima.
- **“Unità immobiliare”** indica la singola e determinata porzione di un immobile costituito da più “unità immobiliari” (terreni, fabbricati, impianti fissi e opere edili esterne) oggetto di valutazione, con espressa esclusione di ogni altro e diverso bene, compresi beni mobili e beni immateriali.
- **“Immobile”** indica il bene immobile (terreni, fabbricati, impianti fissi e opere edili esterne) oggetto della valutazione, con espressa esclusione di ogni altro e diverso bene, compresi beni mobili e beni immateriali.
- **“Complesso immobiliare”** indica l'insieme di beni immobili (terreni, fabbricati, impianti fissi e opere edili esterne) oggetto della valutazione, con espressa esclusione di ogni altro e diverso bene, compresi beni mobili e beni immateriali.

- **“Valutazione”** indica “un’opinione sul valore di un’attività o di una passività in base a criteri concordati e dichiarati, a una data specificata. Salvo limitazioni concordate nell’ambito dei termini dell’incarico, tale valutazione sarà espressa a seguito di un sopralluogo e di ulteriori opportune indagini e ricerche, tenuto conto della natura del bene e dello scopo della valutazione” (*RICS Red Book, ed. Italiana, Giugno 2017*).
- **“Valore di Mercato”** indica “(...) l’ammontare stimato a cui una attività o una passività dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data di Valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un’ adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni” (*RICS Red Book, ed. italiana, Giugno 2017*).
- **“Valore di Pronto Realizzo”** e/o **“Vendita Forzata”** indica “la somma ottenibile per l’immobile nei casi, per qualsiasi ragione, il venditore è costretto a cedere l’immobile a condizioni non conformi alla definizione di Valore di Mercato” (*ABI Roma 30 Novembre 2018*).
- **“Canone di Mercato”** indica “(...) l’ammontare stimato a cui un immobile dovrebbe essere locato, alla data di valutazione, da un locatore a un conduttore privi di legami particolari, entrambi interessati alla transazione, sulla base di termini contrattuali adeguati e a condizioni concorrenziali, dopo un’ adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni” (*RICS Red Book, ed. Italiana, Giugno 2017*).
- **“Vita Utile”** indica il periodo di tempo stimato, espresso in anni, al termine del quale, pur essendo il bene ancora in grado, dal punto di vista fisico e/o tecnico, di fornire il servizio richiesto, si rende economicamente conveniente il suo abbandono o la sua sostituzione con un altro più aggiornato e competitivo. La Vita Utile è delimitata dall’evoluzione della tecnologia e dal ciclo di vita del servizio o del prodotto al quale è legato il singolo cespite.
- **“Vita Residua”** indica il periodo di tempo stimato, espresso in anni, intercorrente fra la data di stima ed il momento in cui verrà a cessare l’utilità del bene in oggetto, nell’ambito del contesto economico in cui esso è utilizzato.
- **“Superficie Commerciale”** (secondo ABI) “è una misura convenzionale nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell’immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione dei loro rapporti mercantili superficiali.” (*ABI Roma 30 Novembre 2018*). La dd&P per la determinazione della superficie commerciale fa espresso riferimento all’Allegato C del D.P.R. 138 del 23 marzo 1998. Tuttavia è sensibilità di dd&P

procedere all'utilizzo di parametri differenti che saranno, ove richiesto, opportunamente motivati.

- **"Rapporti mercantili"** "si riferiscono ai rapporti tra i prezzi unitari delle superfici secondarie e il prezzo unitario della superficie principale" (ABI Roma 25 Novembre 2009). La dd&P per la determinazione di tali rapporti fa espresso riferimento all'Allegato C del D.P.R. 138 del 23 marzo 1998. Tuttavia è sensibilità di dd&P procedere all'utilizzo di rapporti differenti che saranno, ove richiesto, opportunamente motivati.

LIMITI DELLAVORO

Informazioni ricevute

La dd&P ha basato la propria valutazione: **(i)** sulle informazioni e sulla documentazione che sono state fornite alla dd&P dalla Proprietà e suoi rappresentanti; **(ii)** sulle informazioni e sulla documentazione fornita alla dd&P dalle Pubbliche Amministrazioni in fase di accesso agli atti. La dd&P ha fatto affidamento su di esse considerandole corrette, complete e veritiere.

Titoli di proprietà

La dd&P ha preso in considerazione quanto contenuto nei documenti e/o atti attestanti la provenienza del bene ovvero il titolo di proprietà del bene. Non sono state eseguite verifiche sulla continuità degli atti di provenienza, ispezioni ipotecarie o ricerche formali sui vincoli o gravami pregiudizievoli anche derivanti da liti pendenti e/o privilegi fiscali e/o di altro tipo non essendo queste attività ricomprese nell'incarico.

Urbanistica, titoli edilizi e catasto

La dd&P ha effettuato ricerche formali presso le Pubbliche Amministrazioni competenti per quanto attiene ai titoli edilizi rilasciati ed è in attesa delle risultanze dell'accesso agli atti. La dd&P si è basata sulle informazioni e sulla documentazione consegnata dalla Proprietà e suoi rappresentanti ed in attesa della documentazione fornita dalle Pubbliche Amministrazioni in fase di accesso agli atti.

Per il confronto tra lo stato dei luoghi alla data del sopralluogo e quanto riportato nelle planimetrie catastali sono state utilizzate le ultime planimetrie catastali in atti della Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio.

Superfici, consistenze, limiti e confini della proprietà

La dd&P per la determinazione delle superfici della proprietà utilizza le planimetrie catastali in atti della Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio o degli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi assentiti.

La dd&P non ha proceduto alla verifica in loco delle dimensioni della proprietà in oggetto. Tutte le indicazioni concernenti le aree, le dimensioni e le descrizioni della proprietà in esame sono fornite da dd&P al solo scopo di consentire l'identificazione della stessa. Esse non possono essere inserite in

atti di trasferimento di proprietà o in qualsiasi altro documento legale senza la preventiva e accurata verifica da parte di un notaio.

Le planimetrie, qualora presenti, sono da intendersi soltanto quali ausili per rappresentare la proprietà e l'ambiente in cui essa è collocata.

Sebbene il materiale sia stato preparato utilizzando al meglio i dati disponibili, esso non deve essere considerato come un rilevamento topografico o come una planimetria in scala.

La dd&P non ha eseguito misurazioni, neanche a campione, e non sono stati rilevati i limiti e i confini della proprietà non rientrando tali attività nell'incarico.

Fondazioni, strutture e parti strutturali

La dd&P non ha condotto analisi strutturali o sulla statica degli edifici e non ha ispezionato le parti coperte non visibili o inaccessibili degli edifici.

La dd&P non ha verificato le condizioni o la stabilità dei terreni.

La dd&P non esprime un giudizio sulle condizioni delle fondazioni e delle strutture degli edifici. La stima del valore di mercato si basa sull'assunto che non ci siano difetti latenti di tipo strutturale che possano influenzare la valutazione e che tutte le strutture immobili siano state edificate con il dovuto riguardo alle condizioni del terreno ed alle norme del buon costruire e nel rispetto della normativa.

Impianti tecnologici

La dd&P non ha condotto analisi specialistiche o prove di funzionamento degli impianti tecnologici degli immobili. Le installazioni degli impianti tecnologici tipici e specifici degli immobili in oggetto, quale a titolo indicativo e non esaustivo impianto idrico, impianto elettrico, impianto di riscaldamento e condizionamento, ecc., sono stati trattati ai fini della valutazione come parte integrante degli immobili e sono inclusi nel valore degli stessi. Gli impianti intesi come beni strumentali presenti all'interno della proprietà non sono stati presi in considerazione ai fini della stima del valore di mercato della proprietà immobiliare. Tali beni strumentali sono stati oggetto di separata stima del valore redatta da altra società specializzata in tale materia.

Suolo, inquinamento e contaminazione

La dd&P non ha eseguito alcuna analisi del suolo, né ha analizzato eventuali diritti di proprietà e/o di sfruttamento dell'acqua, del gas e dei minerali eventualmente presenti nel sottosuolo.

La dd&P non ha eseguito indagini o controlli sulla presenza o meno di sostanze inquinanti nella proprietà (terreno e edifici) quali a puro titolo esemplificativo e non esaustivo, cemento alluminato, cloruro di calcio, amianto od altri materiali pericolosi od inquinanti.

Qualora ciò non fosse la valutazione potrebbe subire una diminuzione anche sensibile.

Integrità e conformità della proprietà

La dd&P non ha eseguito verifiche riguardo la compatibilità della proprietà con le prescrizioni vigenti in materia di accessibilità dei luoghi di lavoro alle persone disabili.

Il sopralluogo alla proprietà è stato condotto da personale esperto nel settore immobiliare, tuttavia, la dd&P non ha espresso, né si renderà responsabile, riguardo l'integrità strutturale della proprietà, inclusa la sua conformità a speciali requisiti quali la prevenzione incendio, la resistenza ai terremoti, la sicurezza dei lavoratori o per difetti fisici che non siano apparenti per lo stimatore.

Principi generali

La dd&P non ha considerato i costi, ivi compresi quelli fiscali, potenzialmente emergenti dalla vendita o dall'acquisizione della proprietà.

La dd&P non ha applicato sconti sulle spese di realizzazione o l'obbligo di tassazione derivante dalla vendita dalla locazione o dallo sviluppo della proprietà.

La dd&P non ha applicato sconti per riflettere, nel caso di vendita della proprietà o parte di essa, l'eventuale necessità di restituire sovvenzioni o finanziamenti eventualmente ricevuti. Non sono stati presi in considerazione eventuali finanziamenti utilizzati per la realizzazione delle opere.

La dd&P non ha applicato sconti per riflettere eventuali costi o restrizioni per il trasferimento dei profitti della vendita della proprietà.

La valutazione non comprende l'IVA né altre imposte dirette ed indirette.

E' probabile che un acquirente, prima di procedere all'acquisto della proprietà o parte di essa richieda un ulteriore parere o verifica in merito ad alcune specifiche problematiche. Si debbono pertanto considerare le condizioni e i limiti in cui la presente valutazione è stata eseguita.

Principi di valutazione

Il principio del prezzo è un postulato dichiarativo e afferma che il giudizio di stima è formulato in termini di prezzo o più generalmente in termini monetari.

Il principio della previsione afferma che il giudizio di stima è previsivo e, poiché si basa su un prezzo, è una previsione di prezzo prima che il bene sia compravenduto sul mercato o che produca dei redditi.

Il principio dello scopo afferma che il valore di stima dipende dallo scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio scopo, movente o ragione pratica che promuove la valutazione medesima.

Uno stesso bene immobile inteso in senso lato, con riferimento ad un certo tempo ed un dato luogo, può presentare contemporaneamente diversi valori, ed esattamente tanti valori quante sono le ragioni pratiche che promuovono la stima.

La stima *ex ante* riguarda le previsioni di valore svolte al presente rispetto allo stesso presente e ad epoche future.

Metodologia di valutazione

La stima del valore di mercato degli immobili è stata eseguita utilizzando appropriati approcci e metodi secondo gli *standards* internazionali IVS come smeglio descritta nel relativo capitolo.

Mercato immobiliare di riferimento

I dati e le informazioni riportati nella presente relazione peritale, per quanto attiene al mercato immobiliare, fanno riferimento sia a quanto pubblicato e diffuso dalla “Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare”, che ai dati emersi durante la conuizione dell’indagine di mercato.

Valutazione

Le indicazioni rilevate dall’indagine di mercato condotta riflettono a parere della dd&P, la situazione del mercato immobiliare alla data della valutazione. Il valore di mercato stimato riflette a parere della dd&P il più probabile valore di mercato della proprietà riferito alla data di valutazione. Tuttavia la dd&P non può escludere che esistano ulteriori segmenti di domanda e/o di offerta tali da modificare i singoli valori unitari scelti e adottati per la e in grado, quindi, di modificare il valore stimato della proprietà. La dd&P, inoltre, non esclude che in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche della proprietà, dell’andamento del mercato immobiliare di riferimento nonché di particolari e soggettive motivazioni di acquisto che esulano dall’ordinarietà, non possano essere formulate offerte di acquisto per la proprietà in oggetto a un valore sensibilmente differente da quello stimato nella presente relazione peritale.