



STUDIO INGEGNERIA TARULLI

# *PERIZIA DI STIMA*

**FALLIMENTO 10/2022\_Tribunale di FERMO**

**Fallimento** [REDACTED]

\*\*\*\*\*

GIUDICE DELEGATO

dott.ssa Sara Marzialetti

CURATORE FALLIMENTARE:

avv. Roberto E. Conti

PERITO ESTIMATORE

Fermo, lì 19/09/2023

dott. ing. Michele Tarulli





## STUDIO INGEGNERIA TARULLI

### SOMMARIO

PREMESSA .....	4
IDENTIFICAZIONE DEI BENI .....	4
ATTIVITA' DELL'AZIENDA.....	4
CRITERI DI STIMA.....	5
Criteri di stima per valutazione dei beni immobili .....	5
Metodo statistico matematico: funzione della Deviazione Standard.....	5
Metodo sintetico comparativo .....	10
STIMA DEI BENI IMMOBILI .....	10
Descrizione sommaria degli immobili .....	10
Proprietà .....	10
Ubicazione e confini.....	10
Dati Catastali .....	10
Consistenza e caratteristiche .....	11
Possesso.....	12
Situazione Urbanistica.....	13
Regolarità edilizia ed urbanistica del bene.....	15
Spese fisse di manutenzione .....	16
Regime fiscale di vendita .....	16
STIMA DELL'IMMOBILE.....	17
Metodo di valutazione .....	17
Descrizione sommaria degli immobili .....	25
Proprietà .....	25



## STUDIO INGEGNERIA TARULLI

Ubicazione e confini.....	25
Dati Catastali .....	25
Consistenza e caratteristiche .....	27
Possesso.....	27
Situazione Urbanistica.....	27
Utilizzazione urbanistica .....	32
Stima dell'immobile .....	33
Metodo di valutazione .....	33
<b>RIEPILOGO VALORI DI STIMA .....</b>	<b>35</b>



## STUDIO INGEGNERIA TARULLI

Ill. mo Giudice Delegato dott. ssa Sara Marzialetti – Tribunale di Fermo.

### **PREMESSA**

Il sottoscritto dott. ing. Michele Tarulli, residente in Servigliano C.da Castello n.14 ed iscritto all'Albo Professionale dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Fermo al n° A540 in qualità di esperto, in data 22/02/2023 riceveva la nomina per la stima degli immobili di proprietà della società fallita \_\_\_\_\_ siti in Porto Sant'Elpidio, nello specifico:

- *Complesso immobiliare iscritto al vigente C.E.U. al foglio n. 13, part. 414, sub 8, con categoria D/7;*
- *Lotto di terreno censito al Catasto Terreni di detto comune al foglio n.13, particelle 103-126-349-355-601.*

### **IDENTIFICAZIONE DEI BENI**

I beni oggetto di valutazione sono di proprietà della \_\_\_\_\_

L'identificazione dei beni è avvenuta mediante riscontro fisico dei beni rinvenuti in fase di sopralluogo e con la scorta della documentazione edilizia urbanistica e catastale.

### **ATTIVITA' DELL'AZIENDA**

La ditta \_\_\_\_\_ gravita nel settore calzaturiero.



## CRITERI DI STIMA

### *Criteria di stima per valutazione dei beni immobili*

Per le seguenti stime immobiliare, si è deciso di percorrere due metodi di valutazione a confronto:

- *Metodo, statistico matematico: funzione della deviazione standard;*
- *Metodo, sintetico comparativo;*

### *Metodo statistico matematico: funzione della Deviazione Standard*

Come è noto la stima per comparazione dei prezzi, consiste nella determinazione del valore di un bene economico, mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe che siano stati oggetto di valutazione o di vendita in condizioni ordinarie di mercato.

Il procedimento sintetico richiede pertanto l'acquisizione di una scala di valori/prezzi di beni analoghi a quello da stimare, entro la quale collocare il bene oggetto di valutazione.

È evidente che il livello di tale posizione, vale a dire la stima, sarà tanto più attendibile quanto più si tratterà di una scala omogenea e spessa di gradini.

La non omogeneità, infatti, farebbe correre il rischio di porre il bene da stimare su un gradino d'altra scala e quindi inadatta alla giusta sistemazione del bene. I prezzi di riferimento devono, pertanto, essere più numerosi possibili e riguardare immobili quanto più



## STUDIO INGEGNERIA TARULLI

possibile analoghi a quello oggetto di valutazione e infine devono essere della massima attendibilità.

Il metodo impiegato consiste poi nell'applicare alla consistenza dell'immobile o delle varie porzioni di differenti caratteristiche, i valori pertinenti. Questi ultimi vengono dedotti attraverso meditati raffronti tra le indicazioni acquisite, tenendo ben conto delle eventuali analogie e delle differenze esistenti tra gli immobili confrontati.

Generalmente, mediante la elaborazione dei dati di mercato reperiti nelle indagini, viene determinato un intervallo dei valori entro cui assumere il valore unitario medio da applicare al bene oggetto di valutazione.

Le operazioni da effettuare sono rappresentate in definitiva:

- Da una prima fase concernente la determinazione di un intervallo di valori di zona ( massimo e minimo relativo) entro il quale, con sufficiente attendibilità, ricade la maggior parte dei valori unitari relativi alla tipologia immobiliare considerata (determinazione del valore medio zonale);
- Da una seconda fase nella quale, in relazione alle specifiche caratteristiche dell'edificio e del microintorno, viene individuato il valore medio unitario dello stesso immobile;
- Da una eventuale terza fase, consistente nella differenziazione dei valori unitari medi, in relazione alle caratteristiche posizionali, di esposizione e, più in generale, alle specifiche caratteristiche intrinseche possedute dalle unità immobiliari rispetto al valore medio dell'edificio in cui esse sono ubicate.



## STUDIO INGEGNERIA TARULLI

Per la costruzione dell'intervallo medio zonale trova applicazione, con buoni risultati, *il metodo statistico matematico della deviazione standard*.

La deviazione standard fornisce l'indicazione della distanza (allargamento) dei valori campionati rispetto al valore medio degli stessi e rappresenta l'intervallo nel quale con la probabilità del 95% ricade il valore medio dei valori di mercato degli immobili osservati.

In definitiva l'applicazione dei criteri, analitici e matematici consente di rappresentare l'operazione logica che il tecnico estimatore, di norma, effettua inconsciamente, in forza della propria esperienza e del suo "Animus Aestimandi".

È ovvio che, per giungere alla determinazione del valore da applicare all'immobile, occorre considerare una numerosa varietà di fattori che hanno influenza sul fattore medesimo: fattori intrinseci ed estrinseci e di natura tecnica ed economica.

Entrano quindi in gioco una serie di parametri che tengono conto delle:

- Caratteristiche d'intorno
- Caratteristiche dell'edificio

Per quanto concerne le caratteristiche del microintorno all'edificio occorre valutare:

- La posizione nell'ambito del quartiere e della zona e la vicinanza a strutture pubbliche;
- La presenza di parcheggio;
- L'accessibilità ai mezzi pubblici

Per quanto concerne le caratteristiche dell'edificio occorre generalmente tenere presente:

- La tipologia costruttiva;



## STUDIO INGEGNERIA TARULLI

- Il grado di finitura;
- Lo stato conservativo;
- La presenza degli impianti;
- Lo stato degli impianti;
- Il rispetto della normativa;
- La veduta;
- La presenza di garage, locali deposito ecc.

L'applicazione dei coefficienti correttivi non deve, pertanto, ridursi ad una pura e semplice operazione matematica, ma rappresentare una fase di analisi e ponderazione delle diverse variabili.

In altri termini i coefficienti di differenziazione, hanno la stessa funzione di quelli utilizzati nella determinazione delle quote millesimali e consentono quindi di apprezzare la differenza dei valori unitari da attribuire, rispetto alle quotazioni medie di mercato.

Servono cioè correggere i valori unitari medi, in funzione delle caratteristiche posizionali, di esposizione e più in generale delle specifiche caratteristiche intrinseche possedute.

Il metodo, rappresentato dalla valutazione tramite coefficienti parametrici correttivi, da un punto di vista teorico è abbastanza valido, essendo semplicemente uno schema da eseguire per effettuare la stima per confronto.

Stabilito l'approccio metodologico e cioè il metodo comparativo, si precisa che, nel nostro caso, sulla base delle indagini di mercato effettuate, possiamo procedere all'adozione dell'approccio statistico matematico.



## STUDIO INGEGNERIA TARULLI

Con l'applicazione di detta metodologia viene determinato, con la funzione statistica della deviazione standard, un intervallo di valori unitari entro il quale poter assumere, generalmente, il valore unitario da applicare al bene oggetto di valutazione.

Con l'utilizzo della metodologia della deviazione standard, siamo in grado di determinare, in maniera scientifica l'intervallo entro il quale, con la probabilità del 95 %, ricade il valore unitario da attribuire all'unità immobiliare oggetto di valutazione.

Tale intervallo risulta dato, infatti, da:

*V<sub>m</sub> + - deviazione standard*

V<sub>m</sub>: rappresenta il valore medio dei dati relativi

La *deviazione standard* "sigma" fornisce in definitiva l'indicazione della distanza (allargamento) dei valori campionati rispetto alla media.

Le operazioni da effettuare sono in definitiva rappresentate:

- Da una prima fase concernente la determinazione di un intervallo di valori unitari entro il quale, con sufficiente attendibilità, ricade la maggior parte dei valori relativi alla tipologia immobiliare considerata (determinazione del valore medio zonale);
- Di una seconda fase nella quale in relazione alle specifiche caratteristiche dell'immobile e del microintorno, il tecnico individua il valore da adottare per la porzione immobiliare de quo.



## STUDIO INGEGNERIA TARULLI

### Metodo sintetico comparativo

Il criterio adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato è quello normale ed usuale dell'estimo, che si basa sulla stima sintetico-comparativa.

Tenute presenti le caratteristiche urbanistiche peculiari della zona in cui il compendio si trova inserito, nonché la sua ubicazione vengono pertanto stabiliti i seguenti valori unitari.

### STIMA DEI BENI IMMOBILI

I beni oggetto di valutazione sono di proprietà della [REDACTED] con sede in PORTO SANT'ELPIDIO [REDACTED]

### Descrizione sommaria degli immobili

#### IMMOBILE 1

#### Proprietà

Il bene oggetto di valutazione è di proprietà della [REDACTED] con sede in PORTO SANT'ELPIDIO [REDACTED].

#### Ubicazione e confini

L'immobile, è sito nel comune di Porto Sant'Elpidio in via Sibillini n.1.

Confina a Nord con la particella 356, ad Est e Sud con la particella 603 (ora Via Sibillini) e ad Ovest con la particella 349. Tutte le proprietà sono ricadenti nel foglio 13.

#### Dati Catastali

Il fabbricato è iscritto nel vigente C.E.U. al foglio n° 13, part. 414, sub. 8, con categoria:



## STUDIO INGEGNERIA TARULLI

- D/7 (Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni)

Detti beni sono intestati alla [REDACTED] con sede in PORTO SANT'ELPIDIO [REDACTED] per la loro piena proprietà.

Le indicazioni catastali, sono di seguito riepilogate:

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
13	414	8	D/7	-	-	-	7.500,00

### Consistenza e caratteristiche

Trattasi di un complesso immobiliare in c.a. a destinazione prevalentemente industriale iniziato alla fine degli anni '70 con la costruzione del piano interrato e terra, poi sopraelevato nel 1998 con la realizzazione degli altri due piani fuori terra.

Il complesso è composto nello specifico da un piano interrato avente una superficie di circa 317 mq con destinazione urbanistica garage (attuale deposito) accessibile tramite ingresso a trincea da una rampa sul prospetto nord;

Un piano terra avente una superficie di circa 523 mq diviso attualmente in più destinazioni d'uso:

- Zona ovest Laboratorio
- Zona sud deposito/negozio

E' inoltre presente un locale tecnico con ingresso autonomo ed una piccola corte esclusiva



## STUDIO INGEGNERIA TARULLI

suddivisa in rampa di ingresso per il prospetto retrostante, parte pavimentata a cemento per i prospetti laterali e parte a verde per il prospetto frontale;

Un piano primo avente una superficie coperta di circa 467 mq con destinazione attuale Uffici/Sala espositiva (destinazione urbanistica stato assentito\_Appartamenti) oltre a circa 53 mq di terrazzi e balconi.

Un piano secondo avente una superficie coperta di circa 142 mq con destinazione attuale Uffici/Sala campioni (destinazione urbanistica stato assentito\_Appartamenti) oltre a circa 44 mq di balconi.

I piani interni sono collegati da un corpo scala e da un ascensore.

Le finiture interne sono costituite da un pavimento in battuto di cemento rifinito al quarzo, per parte del piano terra (Negozio), piano primo e secondo, mentre marmittoni in cattivo stato di manutenzione al piano terra (Laboratorio) e pavimento al grezzo al piano interrato. Gli infissi sono in alluminio e vetro.

La copertura risulta essere piana con necessità di manutenzione del manto impermeabile.

La struttura risulta essere dotata di impianto a termoconvettori caldo/freddo per le zone piano primo e secondo e terra ingresso.

Si registrano alcune infiltrazioni sempre causate dal cattivo stato di manutenzione dell'impermeabilizzazione e dei bocchettoni di scarico.

Il tamponamento esterno risulta intonacato e tinteggiato color bianco.

La zona è inserita in un contesto urbanizzato prettamente residenziale.

### **Possesso**

L'immobile è posseduto dalla [REDACTED] con sede in PORTO

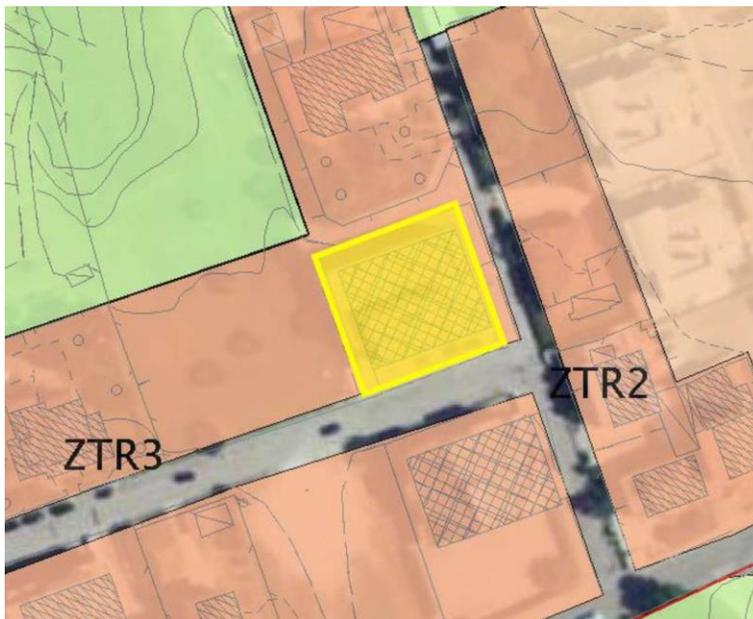


SANT'ELPIDIO [REDACTED] per la loro piena proprietà.

**Situazione Urbanistica**

Sulla base del P. R. G. adottato:

Il fabbricato è situato su di una zona a **tessuto prevalentemente residenziale a bassa densità (ZTR3)**



Stralcio PRG\_fuori scala

**Art. 38 – Tessuto prevalentemente residenziale a bassa densità (ZTR3)**

*Tessuto esistente con prevalenza della funzione residenziale caratterizzata da un'edilizia rada con tipologie prevalentemente unifamiliari e bifamiliari. a) Normativa funzionale: Usi previsti: U1/1 Abitazioni U4/1 Commercio al dettaglio U4/5 Pubblici esercizi U4/6 Uffici e studi professionali U4/9 artigianato di servizio U5/4 Attrezzature d'interesse comune civili e religiose U5/6 Attrezzature per il verde U5/9 Attrezzature culturali, sociali e assistenziali*



## STUDIO INGEGNERIA TARULLI

*U6/5 Parcheggi a raso e attrezzati Usi regolati: U4/1, U4/5, U4/6, U4/9 = max. 40% Su b)*

*Parametri urbanistici ed edilizi: 1) In caso di nuova costruzione su lotto non edificato:  $U_f = 0,70 \text{ mq/mq}$   $H = \text{max } 10 \text{ ml}$  2) In caso di ristrutturazione di edifici con Superficie utile lorda eccedente la massima consentita, è ammessa la ristrutturazione anche con demolizione e ricostruzione, mantenendo inalterata la volumetria esistente ( $V=V_e$ ), purché rimangano inalterate la sagoma, l'area di sedime e le caratteristiche dei materiali, fatte salve le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica. 3) In caso di edificio esistente con SUL inferiore alla massima consentita ( $U_f = 0,70 \text{ mq/mq}$ ), è permesso l'adeguamento all'indice fondiario previsto; in caso di sopraelevazione, questa può avvenire a filo dell'edificio esistente nel rispetto delle normative vigenti in materia di distacchi. c) Modalità di attuazione: E' previsto l'intervento edilizio diretto. I tessuti esistenti potranno essere soggetti ad intervento edilizio diretto solo se ricadono in aree definite come zone B e D di completamento nel precedente PRG, oppure siano ricompresi in piani attuativi completamente esauriti con i requisiti del completamento, ovvero facciano parte di un nucleo di fabbricati contenenti un discreto numero di corpi di fabbrica e comunque superiore alle cinque unità sempre che sulla zona siano rispettati i citati requisiti del completamento. L'Amministrazione comunale, con proprio atto, potrà individuare zone di recupero ai sensi della Legge 457/78 o della Legge Regionale 23 novembre 2011 n. 22 e stabilire, con i relativi piani attuativi, specifici criteri d'intervento. d) Prescrizioni specifiche: Per gli edifici esistenti è comunque sempre consentita la modalità di intervento di ristrutturazione.*

*E' previsto il potenziamento della dotazione a verde privato, con le modalità di cui al precedente Art.15, Capo IV, Titolo I, subordinando l'atto abilitativo, anche se relativo a*



## STUDIO INGEGNERIA TARULLI

*parte dell'edificio interessato, alla presentazione e alla attuazione di uno specifico progetto di sistemazione del lotto di pertinenza.*

### **Regolarità edilizia ed urbanistica del bene**

A seguito di richiesta di accesso agli atti presso l'ufficio Urbanistica del comune di Porto Sant'Elpidio, si è verificata la presenza delle seguenti pratiche edilizie:

<b><u>Titolo</u></b>	<b><u>Pratica</u></b>	<b><u>Del</u></b>	<b><u>Oggetto</u></b>
796	5843/9202	29.10.1979	Concessione edilizia per Costruzione di edificio e realizzazione di opere di urbanizzazione privata.
4765	20497	31.03.1998	Sopraelevazione Edificio
4851	3645	29.06.1998	Sopraelevazione Edificio
5060	21015	25.05.2015	Variante in corso d'opera alla sopraelevazione edificio
5550	28920	22.01.2001	Sopraelevazione edificio Varianti in
-----	06557	12.03.2004	Denuncia Inizio Attività Edilizia ufficio a Negozio di parte del piano terra

E' presente l'agibilità del 14/09/1981 pratica 5843 prot. 5481 relativa al Laboratorio e servizi del Piano Terra e la comunicazione di ultimazione lavori e richiesta di Agibilità Prot. 13410 del 19.05.2004 riferita al cambio di destinazione d'uso da ufficio a Negozio sempre del piano terra con parere dell'UTC di documentazione idonea del 25.05.2004.

Si riscontrano delle difformità rispetto allo stato autorizzato ed in particolare:

- Modifiche interne al piano interrato e diversa realizzazione della rampa di accesso prospetto nord;



## STUDIO INGEGNERIA TARULLI

- Modifiche interne al piano terra e diversa destinazione d'uso dei locali adibiti a deposito e laboratorio
- Diversa destinazione d'uso ai piani primo e secondo

Considerato che per quanto concerne le aree con destinazioni d'uso non corrette si dovrà procedere alla messa in pristino della destinazione corretta, le altre opere difformi potranno essere sanate ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 e s.m.i.. I costi con i relativi dettagli, vengono riportati nelle valutazioni economiche

### **Spese fisse di manutenzione**

Al momento non risultano esserci spese condominiali ordinarie e/o straordinarie deliberate e/o cause in corso in quanto non risulta costituito un condominio.

### **Regime fiscale di vendita**

L'articolo 10, Comma 1, Lettera N 8-Ter, Del DPR N. 633/72 prevede che la cessione di fabbricati strumentali sconti in via generale un regime di esenzione da IVA. In ogni caso rimane ferma la possibilità, per l'impresa cedente, di optare comunque per l'applicazione dell'IVA.



**STIMA DELL'IMMOBILE**

**Metodo di valutazione**

Per la seguente stima immobiliare, si è deciso di percorrere due metodi di valutazione a confronto:

- *Metodo, statistico matematico: funzione della deviazione standard;*
- *Metodo, sintetico comparativo;*

**Metodo statistico matematico: funzione della Deviazione Standard**

*Determinazione dell'intervallo dei valori*

Definita la metodologia procediamo alla determinazione del valore di mercato. Mediante l'elaborazione dei dati reperiti nelle indagini, viene determinato l'intervallo di valori entro cui viene assunto il valore di mercato medio da applicare all'unità immobiliare in questione.

**Laboratorio**

€/mq valore minimo	€/mq valore massimo	€/mq valore medio
476	822	649
-	-	810
-	-	702
	<b>Totale</b>	2.161
	<b>Deviazione</b>	82,5



## STUDIO INGEGNERIA TARULLI

	<b>Valore medio</b>	720,33
--	---------------------	--------

La deviazione standard pari a 82,50 €/mq circa, fornisce l'indicazione del range dei valori di mercato da utilizzare rispetto al valore medio 720,33 €/mq e quindi l'intervallo entro il quale, con la probabilità del 95 %, viene compreso il valore considerando un buono stato conservativo.

<b>minimo €/mq</b>	<b>medio €/mq</b>	<b>massimo €/mq</b>
637,83	720,33	802,83

Vediamo ora, considerata la tipologia costruttiva ed il particolare stato manutentivo e conservativo, quale possa essere il valore unitario di mercato da attribuire.

Il valore medio di 720,33 €/mq, come sopra determinato, deve ora essere adattato al nostro immobile.

Preso atto delle caratteristiche intrinseche e dello stato manutentivo, si può attribuire alla consistenza il valore medio.

Per quanto concerne il garage al piano interrato, si adotterà un valore pari ad  $\frac{1}{2}$  di quello precedentemente adottato.

### Negozio

<b>€/mq valore minimo</b>	<b>€/mq valore massimo</b>	<b>€/mq valore medio</b>
---------------------------	----------------------------	--------------------------



## STUDIO INGEGNERIA TARULLI

983	1390	1.186
-	-	769
-	-	1.047
	<b>Totale</b>	3.002
	<b>Deviazione</b>	212,32
	<b>Valore medio</b>	1.000,66

La deviazione standard pari a 212,32 €/mq circa, fornisce l'indicazione del range dei valori di mercato da utilizzare rispetto al valore medio 1.000,66 €/mq e quindi l'intervallo entro il quale, con la probabilità del 95 %, viene compreso il valore considerando un buono stato conservativo.

<b>minimo €/mq</b>	<b>medio €/mq</b>	<b>massimo €/mq</b>
788,34	1.000,66	1.212,98

Vediamo ora, considerata la tipologia costruttiva ed il particolare stato manutentivo e conservativo, quale possa essere il valore unitario di mercato da attribuire.

Il valore medio di 1.000,66 €/mq, come sopra determinato, deve ora essere adattato al nostro immobile.

Preso atto delle caratteristiche intrinseche e dello stato manutentivo, si può attribuire alla consistenza il valore medio.



## STUDIO INGEGNERIA TARULLI

Per la valutazione del piano primo e secondo, oggetto di ripristino della destinazione d'uso, la valutazione verrà effettuata considerando gli immobili al grezzo e quindi considerando un probabile utile che l'acquirente voglia acquisire da tale operazione, considerando il costo stimato per il completamento delle aree secondo la destinazione appropriata nel rispetto delle vigenti normative in materia di energetica ed acustica ed il valore di mercato di una civile abitazione in tale zona.

Applicando tale valore unitario alla superficie commerciale della struttura si ottiene:

- Superficie commerciale garage piano interrato: 317,00 mq
- Valore unitario: 360,16 €/mq
- Valore complessivo: 114.170,72 €
- Superficie commerciale laboratorio piano terra: 430,00 mq
- Valore unitario: 720,33 €/mq
- Valore complessivo: 309.741,90 €
- Superficie commerciale negozio piano terra: 93,00 mq
- Valore unitario: 1.000,66 €/mq
- Valore complessivo: 93.061,38 €
- Superficie commerciale app. al grezzo piano primo: 467,00 mq
- Superficie commerciale balconi piano primo 53 mq/2 : 26,50 mq
- Valore unitario: 400,00 €/mq
- Valore complessivo: 197.400,00 €
- Superficie commerciale app. al grezzo piano secondo: 142,00 mq



## STUDIO INGEGNERIA TARULLI

- Superficie commerciale balconi piano primo 44 mq/2 : 22,00 mq
- Valore unitario: 400,00 €/mq
- Valore complessivo: 65.600,00 €

**Per un totale di 779.974,00 €**

### Metodo sintetico comparativo

Il criterio adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato è quello normale ed usuale dell'estimo, che si basa sulla stima sintetico-comparativa.

Tenute presenti le caratteristiche urbanistiche peculiari della zona in cui l'immobile si trova inserito, nonché la sua ubicazione vengono pertanto stabiliti i seguenti valori unitari.

### Indagini di mercato

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, riporta per il comune di Porto Sant'Elpidio i seguenti valori di mercato e di locazione, riferiti al 2° semestre 2021:

***Destinazione: Produttiva***

***Zona periferica***

***Tipologia: Laboratorii***

Valori di mercato (740 – 1050,00) €/mq

Valori di locazione (3,6 – 5,2) €/mq



## STUDIO INGEGNERIA TARULLI

Quindi, nello specifico caso, viene pertanto stabilito il seguente valore unitario.

- Laboratori 740,00 €/mq;

*Destinazione: Commerciale*

*Zona periferica*

*Tipologia: Negozi*

Valori di mercato (1250,00 – 1700,00) €/mq

Valori di locazione (6,7 – 9,4) €/mq

Quindi, nello specifico caso, viene pertanto stabilito il seguente valore unitario.

- Negozi 1.250,00 €/mq;

Applicando tale valore unitario alla superficie commerciale della struttura si ottiene:

- Superficie commerciale garage piano interrato: 317,00 mq
- Valore unitario: 370,00 €/mq
- Valore complessivo: 117.290,00 €
- Superficie commerciale laboratorio piano terra: 430,00 mq
- Valore unitario: 740,00 €/mq
- Valore complessivo: 318.200,00 €
- Superficie commerciale negozio piano terra: 93,00 mq
- Valore unitario: 1.250,00 €/mq



## STUDIO INGEGNERIA TARULLI

- Valore complessivo: 116.250,00 €
- Superficie commerciale app. al grezzo piano primo: 467,00 mq
- Superficie commerciale balconi piano primo 53 mq/2 : 26,50 mq
- Valore unitario: 400,00 €/mq
- Valore complessivo: 197.400,00 €
- Superficie commerciale app. al grezzo piano secondo: 142,00 mq
- Superficie commerciale balconi piano primo 44 mq/2 : 22,00 mq
- Valore unitario: 400,00 €/mq
- Valore complessivo: 65.600,00 €

**Per un totale di 814.740,00 €**

### Conclusioni

Sulla base dei due diversi criteri di stima si determina il valore di mercato del fabbricato, mediando:

- a) Il valore ottenuto con il metodo “*Statistico matematico: funzione della deviazione standard*”:

**779.974,00 €**

- b) Il valore ottenuto con il metodo “*Metodo sintetico comparativo*”

**814.740,00 €**



## STUDIO INGEGNERIA TARULLI

Per un valore medio arrotondato di **797.357,00 €**.

A tale valore bisogna decurtare quelle che dovranno essere le spese necessarie ad effettuare una sanatoria per regolarizzare la situazione urbanistica e catastale.

Tali operazioni, comprensive di spese tecniche, sono stimabili in un importo pari a 6.000,00 €, oltre ad un valore stimale di € 3.500,00 per l'accatastamento della struttura.

Per quanto riguarda invece il ripristino allo stato autorizzato delle parti con destinazione d'uso diversa, si stima a corpo un importo pari a € 30.000,00. Tutto questo per un totale di € 39.500,00.

In definitiva il valore complessivo dell'immobile di cui sopra sito nel Comune di Porto Sant'Elpidio (FM) in Via Sibillini n.1, di proprietà della [REDACTED], con sede in PORTO SANT'ELPIDIO [REDACTED] è pari a:

€ 757.857,00

Valore che può essere arrotondato a

**€ 757.850,00**

**(diconsi Euro settecentocinquantasettemilaottocentocinquanta/00)**



## STUDIO INGEGNERIA TARULLI

### Descrizione sommaria degli immobili

#### **TERRENI 1**

#### **Proprietà**

I beni oggetto di valutazione sono di proprietà della [REDACTED], con sede in PORTO SANT'ELPIDIO [REDACTED]

#### **Ubicazione e confini**

I terreni, siti nel comune di Porto Sant'Elpidio hanno accesso da via Sibillini.

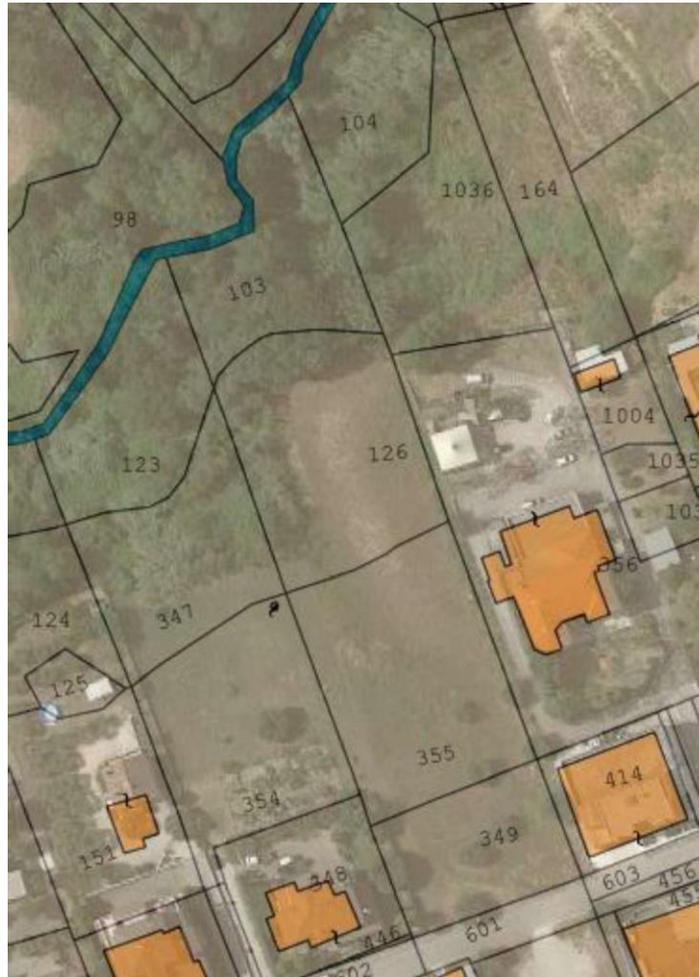
L'intero blocco confina a Nord con il Fosso della Corva, ad Est con le particelle 104,1036,356,414,603 e 456, a Sud con le particelle 600 e 352 e ad Ovest con le particelle 602,446,348,354,347 e 123.

#### **Dati Catastali**

I terreni, iscritti nel vigente Catasto Terreni al foglio n° 13, part.lle 103-126-349-355-601



## STUDIO INGEGNERIA TARULLI



Stralcio mappale\_fuori scala

Detti beni sono intestati alla [REDACTED] con sede in PORTO

SANT'ELPIDIO [REDACTED] per la loro piena proprietà.

Le indicazioni catastali, sono di seguito riepilogate:

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )		Deduz	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori
						ha are ca			Dominicale	Agrario		
1	13	103		-	BOSCO MISTO	2	14 85		Euro 1,53 L. 2.979	Euro 0,23 L. 446	Impianto meccanografico del 05/10/1976	
2	13	126		-	VIGNETO	2	21 93		Euro 16,42 L. 31.799	Euro 11,89 L. 23.027	Impianto meccanografico del 05/10/1976	
3	13	349		-	SEMIN ARBOR	2	14 36		Euro 7,42 L. 14.360	Euro 8,90 L. 17.232	FRAZIONAMENTO in atti dal 31/01/2000 (n. 2807.3/1992)	
4	13	355		-	SEMIN ARBOR	3	23 95		Euro 10,51 L. 20.358	Euro 13,61 L. 26.345	Impianto meccanografico del 05/10/1976	
5	13	601		-	SEMIN ARBOR	2	02 85		Euro 1,47 L. 2.880	Euro 1,77 L. 3.420	FRAZIONAMENTO in atti dal 31/01/2000 (n. 2807.3/1992)	



## STUDIO INGEGNERIA TARULLI

### Consistenza e caratteristiche

Trattasi di un lotto di terreno di forma rettangolare, parte agricolo e parte edificabile, pianeggiante nella parte iniziale e in declivio verso il Fosso della Corva nella parte finale.

Sullo stesso appezzamento, incolto, insistono 10 piante di ulivo.

La particella 601 di mq. 285 è attualmente adibita a strada (porzione di Via Sibillini) ed è stata oggetto di esproprio da parte del Comune di Porto Sant'Elpidio e pertanto non verrà valutata.

Su tale particella è possibile ottenere la cessione gratuita del bene e richiedere che la stessa sia acquisita al patrimonio stradale del Comune di Porto Sant'Elpidio, ai sensi dell'art. 31 commi 21 e 22 della L. 23/12/1998 n. 448, mediante l'accorpamento al demanio stradale comunale.

### Possesso

I terreni sono posseduti dalla [REDACTED] con sede in PORTO SANT'ELPIDIO [REDACTED] per la loro piena proprietà.

### Situazione Urbanistica

Sulla base del P. R. G. adottato:

I terreni sono situati in parte su di una zona a **tessuto prevalentemente residenziale a bassa densità (ZTR3)** ed in parte su zona **E2-Zona agricola prevalentemente di versante (art. 60 N.d.A.)**



Stralcio PRG\_fuori scala

**Art. 38 – Tessuto prevalentemente residenziale a bassa densità (ZTR3)**

*Tessuto esistente con prevalenza della funzione residenziale caratterizzata da un'edilizia rada con tipologie prevalentemente unifamiliari e bifamiliari. a) Normativa funzionale: Usi previsti: U1/1 Abitazioni U4/1 Commercio al dettaglio U4/5 Pubblici esercizi U4/6 Uffici e studi professionali U4/9 artigianato di servizio U5/4 Attrezzature d'interesse comune civili e religiose U5/6 Attrezzature per il verde U5/9 Attrezzature culturali, sociali e assistenziali U6/5 Parcheggi a raso e attrezzati Usi regolati: U4/1, U4/5, U4/6, U4/9 = max. 40% Su b) Parametri urbanistici ed edilizi: 1) In caso di nuova costruzione su lotto non edificato:  $U_f = 0,70$  mq/mq  $H = \max 10$  ml 2) In caso di ristrutturazione di edifici con Superficie utile lorda*



## STUDIO INGEGNERIA TARULLI

*eccedente la massima consentita, è ammessa la ristrutturazione anche con demolizione e ricostruzione, mantenendo inalterata la volumetria esistente ( $V=V_e$ ), purché rimangano inalterate la sagoma, l'area di sedime e le caratteristiche dei materiali, fatte salve le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica. 3) In caso di edificio esistente con SUL inferiore alla massima consentita ( $U_f= 0,70 \text{ mq/mq}$ ), è permesso l'adeguamento all'indice fondiario previsto; in caso di sopraelevazione, questa può avvenire a filo dell'edificio esistente nel rispetto delle normative vigenti in materia di distacchi. c) Modalità di attuazione: E' previsto l'intervento edilizio diretto. I tessuti esistenti potranno essere soggetti ad intervento edilizio diretto solo se ricadono in aree definite come zone B e D di completamento nel precedente PRG, oppure siano ricompresi in piani attuativi completamente esauriti con i requisiti del completamento, ovvero facciano parte di un nucleo di fabbricati contenenti un discreto numero di corpi di fabbrica e comunque superiore alle cinque unità sempre che sulla zona siano rispettati i citati requisiti del completamento. L'Amministrazione comunale, con proprio atto, potrà individuare zone di recupero ai sensi della Legge 457/78 o della Legge Regionale 23 novembre 2011 n. 22 e stabilire, con i relativi piani attuativi, specifici criteri d'intervento. d) Prescrizioni specifiche: Per gli edifici esistenti è comunque sempre consentita la modalità di intervento di ristrutturazione.*

*E' previsto il potenziamento della dotazione a verde privato, con le modalità di cui al precedente Art.15, Capo IV, Titolo I, subordinando l'atto abilitativo, anche se relativo a parte dell'edificio interessato, alla presentazione e alla attuazione di uno specifico progetto di sistemazione del lotto di pertinenza.*

### **Art. 60 - Tessuto agricolo (E)**



## STUDIO INGEGNERIA TARULLI

*Tale zona E comprende in generale tutto il territorio comunale ad Ovest dell'autostrada A14, la cui tutela appare come un elemento fondamentale delle scelte del PRG. Essa è articolata nelle seguenti sub - zone: E1: zona agricola prevalentemente pianeggiante E2: zona agricola prevalentemente di versante E3: zona agricola di pregio ambientale In questa zona, oltre alle presenti Norme, si applicano in particolare le disposizioni della LR 13/90, che, in caso di contrasto, sono prevalenti. Ai sensi di tale legge sono quindi esclusi gli interventi di nuova costruzione estranei alle necessità dei lavoratori agricoli, della coltivazione dei fondi, dell'allevamento del bestiame, delle altre attività produttive connesse, ivi compreso l'agriturismo. Si applicano, salvo le disposizioni successivamente specificate, le seguenti norme generali: a) Normativa funzionale Usi previsti: U1/2 Abitazioni agricole recuperate ad uso civile U2/1 Abitazioni agricole U2/2 Fabbricati di servizio U2/3 Allevamenti aziendali U2/4 Colture aziendali in serra U2/5 Lavorazione di prodotti aziendali U2/6 Rimesse U7/3 Attrezzature per l'agriturismo b) Parametri urbanistici ed edilizi: si applicano i parametri indicati nella legge regionale 08.03.1990 n. 13 c) Modalità di attuazione E' previsto l'intervento edilizio diretto. d) Prescrizioni specifiche E' consentito il recupero degli edifici agricoli non più utilizzati e il loro riuso per civile abitazione e per attività agrituristiche (Usi U1/2 e U7/3). Per tali interventi, si applicano le modalità fino al restauro e risanamento conservativo di cui all'articolo 3, lettere a) b) e c) del DPR 380/01, nel caso si tratti di edifici di interesse storico censiti come tali, ai sensi dell'Art.40 delle Norme Tecniche di Attuazione del PPAR, nell'analisi specialistica storico culturale (elaborati A3). Nel caso di edifici non censiti come di interesse storico, si applica invece la modalità di intervento di ristrutturazione di cui all'articolo 3 lettera d) del DPR 380/01. Ai sensi dell'articolo 7 della legge regionale 13/90, le nuove costruzioni, gli ampliamenti, le*



## STUDIO INGEGNERIA TARULLI

*ristrutturazioni, gli interventi di recupero e le sistemazioni esterne, dovranno comunque essere eseguiti con tipologie, materiali, piantumazioni, in armonia con gli insediamenti tradizionali del paesaggio rurale. L'amministrazione comunale approverà a tal fine apposita normativa. Relativamente alla costruzione di infrastrutture non sono ammessi livelli interrati, seminterrati e piani sottotetti, non è altresì ammessa la costruzione di loggiati e/o porticati. Le costruzioni dovranno avere le coperture a falde continue, le pareti esterne dovranno essere in pannelli prefabbricati o in muratura intonacata o di mattoni a vista. Dovranno essere inoltre rispettate le seguenti prescrizioni: altezza minima ml 3,50 distanza dai limiti di proprietà ml 5. I conduttori di fondi a titolo non professionale, oltre a rispettare tutte le prescrizioni già elencate, al fine di poter costruire una qualsiasi infrastruttura dovranno dimostrare di essere proprietari di un fondo di almeno 2 Ha, tale proprietà dovrà essere costituita da fondi contigui, così come definiti dall'articolo 2 della L.R. 13/90. L'accessorio non potrà avere comunque una Superficie Utile Lorda superiore a 100 mq. In relazione alle opere di recinzione dei fondi agricoli: sono ammesse recinzioni costituite da muretti rifiniti con paramento in muratura a vista di altezza contenuta (media cm 50) con sovrastante inferriata o rete, dotate di egressi carrabili e pedonali e di opere complementari d'arredo (pensiline, rientranze, pareti in prossimità degli ingressi etc.) esclusivamente per la delimitazione di aree di pertinenza di edifici residenziali, limitatamente al fronte strada; per tutte le altre casistiche sono ammesse recinzioni costituite da rete sorretta da pali in legno, cemento o metallo ancorati su cordolo di calcestruzzo avente altezza fuori terra non superiore a cm 20, dotate di unico ingresso carrabile, con l'esclusione di muri fuori terra e di ogni altra opera complementare di arredo.*



## STUDIO INGEGNERIA TARULLI

### Utilizzazione urbanistica

La destinazione urbanistica relativa alle particelle 349,355,103,126, e 601, prevista nel Piano Regolatore Generale vigente, come da Certificato di Destinazione Urbanistica n. Prot. 2510 del 28/01/2021, è la seguente:

Foglio	Particella	Destinazione Strumento Urbanistico Vigente
13	601	Viabilità
13	349	ZTR3-Tessuto prevalentemente residenziale a bassa densità (art. 38 N.d.A.)
13	355	Porzione - ZTR3-Tessuto prevalentemente residenziale a bassa densità (art. 38 N.d.A.) Porzione - E2-Zona agricola prevalentemente di versante (art. 60 N.d.A.)
13	103 - 126	E2-Zona agricola prevalentemente di versante (art. 60 N.d.A.)
13	600	ZTR2-Tessuto prevalentemente residenziale a media densità (art. 37 N.d.A.)

Tabella reperita da perizia del geom. Carafa



Stima dell'immobile

Metodo di valutazione

Per la seguente stima immobiliare, si è deciso di percorrere il seguente metodo di valutazione:

- *Metodo, statistico matematico: funzione della deviazione standard;*

Metodo statistico matematico: funzione della Deviazione Standard

*Determinazione dell'intervallo dei valori*

Definita la metodologia procediamo alla determinazione del valore di mercato. Mediante l'elaborazione dei dati reperiti nelle indagini, viene determinato l'intervallo di valori entro cui viene assunto il valore di mercato medio da applicare all'unità immobiliare in questione. Come illustrato anche nel C.D.U., la porzione di terreno edificabile insiste sulla particella 349 e su porzione di particella 355 per un totale di 1.460 mq. La porzione di terreno restante, esclusa la particella 601, risulta essere agricola ed avere una superficie catastale di 6.049 mq

**Terreno edificabile**

€/mq valore minimo	€/mq valore massimo	€/mq valore medio
-	-	154
-	-	120
-	-	145



## STUDIO INGEGNERIA TARULLI

	<b>Totale</b>	419
	<b>Deviazione</b>	17,61
	<b>Valore medio</b>	139,66

La deviazione standard pari a 17,61 €/mq circa, fornisce l'indicazione del range dei valori di mercato da utilizzare rispetto al valore medio 139,66 €/mq e quindi l'intervallo entro il quale, con la probabilità del 95 %, viene compreso il valore.

<b>minimo €/mq</b>	<b>medio €/mq</b>	<b>massimo €/mq</b>
122,05	139,66	157,27

Vediamo ora, considerata la tipologia costruttiva ed il particolare stato manutentivo e conservativo, quale possa essere il valore unitario di mercato da attribuire.

Il valore medio di 139,66 €/mq, come sopra determinato, deve ora essere adattato al nostro caso.

Preso atto delle caratteristiche intrinseche e della posizione dell'appezzamento, si può attribuire alla consistenza il valore medio.

La porzione di terreno agricola, potrà essere valutata 2,00 €/mq

Applicando tale valore unitario alla superficie commerciale della struttura si ottiene:



## STUDIO INGEGNERIA TARULLI

- Superficie terreno edificabile: 1.460,00 mq
- Valore unitario: 139,66 €/mq
- Valore complessivo: 203.903,60 €
- Superficie terreno agricolo: 6.049,00 mq
- Valore unitario: 2,00 €/mq
- Valore complessivo: 12.098,00 €

**Per un totale di 216.001,60 €**

### **RIEPILOGO VALORI DI STIMA**

Alla luce delle valutazioni sopra riportate, è possibile stabilire che il valore complessivo dei beni della [REDACTED]

[REDACTED], sono i seguenti:

<b>BENI IMMOBILI</b>	
<b>IMMOBILE 1_ [REDACTED]</b>	
<b>F. 13 P.IIa 414 sub 8</b>	<b>757.850,00€</b>
<b>TERRENI 1_ [REDACTED]</b>	
<b>F.13 P.IIe 103-126-349-355-601</b>	<b>216.001,66€</b>
<b>TOTALE</b>	<b><u>973.851,66 €</u></b>



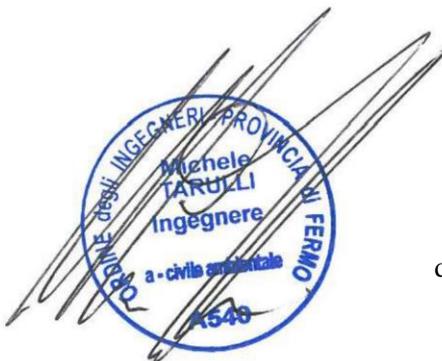
## STUDIO INGEGNERIA TARULLI

Questo elaborato viene emesso sulla base di quanto stabilito attraverso le indagini svolte, i documenti reperiti e le informazioni raccolte.

Gli allegati ne costituiscono parte integrante.

Tanto si espone, in assolvimento del gradito mandato ricevuto,  
con ossequio.

Fermo, li 19/09/2023



dott. ing. Michele TARULLI