

## PERIZIA TECNICA DI STIMA

**OGGETTO:** Determinazione del valore venale in comune commercio di un opificio ad uso artigianale/industriale, di proprietà della Ditta Tiziana Confezioni Srl

**Ubicazione:** Comune di Monteprandone (AP), Via Traversa Via dell'Industria n. 33/A;

**Consistenza:** Piano terra e soppalco;

**Estremi catastali:** Foglio 27 particella n. 490 cat. D/7.

### VALUTAZIONE

#### Premessa:

Il sottoscritto Geom. Gianluca Tondi nato ad Ascoli Piceno il 19/06/1979, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Ascoli Piceno al n. 1121, ha redatto la seguente perizia di valutazione secondo l'incarico conferito dal Sig. Pierino Piergallini nella qualità di legale rappresentante della Ditta Tiziana Confezioni Srl. con sede a Monteprandone (AP), Traversa via dell'Industria n. 33, P.Iva: 02102680440.

Tenuto conto delle caratteristiche costruttive dell'opificio, dell'ubicazione e del valore di mercato dei beni simili, si è arrivati a definire la seguente perizia di stima.

#### Breve descrizione dell'immobile:

L'opificio oggetto della presente relazione risulta edificato nell'anno 2007 (P.d.C. n. 59/2007).

L'opificio, secondo il vigente P.R.G. del Comune di Monteprandone, ricade in Zona 2 del P.R.A.S.I., "di Completamento, Produttiva, Commerciale e per Servizi Connessi" Art. 4 delle NTA del P.R.A.S.I.

Lo stabile oggetto della presente valutazione di stima è una porzione di maggior consistenza di un corpo di fabbrica che è stato frazionato in due parti.

Successivamente all'edificazione sono stati eseguiti interventi riguardanti interni ed esterni e l'ultimo intervento edilizio risale al 2019, di cui alla CILA del 18/04/2019 prot. n. 718, dove sono stati effettuati ulteriori interventi interni, quali: redistribuzione degli spazi interni e controsoffittatura nella zona di lavorazione, adeguamento degli impianti elettrici ed aspirazione e miglioramento delle finiture interne.

Dal punto di vista costruttivo, è stato realizzato con elementi prefabbricati portanti (travi pilastri) con copertura piana, opportunamente coibentata e isolata e tamponamenti laterali in pannelli prefabbricati.

Nello specifico, la struttura si presenta nel complesso in ottime condizioni sia dal punto di vista strutturale che per ciò che concerne le finiture interne ed esterne.

L'accesso principale ricade su una traversa di via dell'Industria ed è in prossimità di alcuni immobili aventi la medesima destinazione industriale/artigianale, in una zona completamente urbanizzata.

Di seguito vengono riportate le principali caratteristiche dell'opificio in esame.

L'area di sedime è pianeggiante e di forma trapezoidale per complessivi FF\q 1.860 circa, dei quali 883 mq circa sono occupati dall'opificio e 977 mq risultano destinati a parcheggio e spazi di manovra; il tutto completamente asfaltato e recintato con muretto in c.a., con sovrastante recinzione metallica tipo "orsogril", su tutti i lati, con accessibilità a sud tramite un cancello automatico e carrabile ed un cancello pedonale.

La pianta dello stabilimento è di forma rettangolare (di lati ml 44,17 x 20,00) con esposizione est-sud ed ovest ed è composta da una zona lavorazione oltre ad una zona di carico e scarico aventi rispettivamente un'altezza utile pari a ml 5,80 e ml 7,50 (altezza sotto-trave).

Completa la disposizione interna una zona destinata a uffici e servizi (w.c., spogliatoi e laboratori), posta a sud del corpo di fabbrica per una superficie complessiva in pianta di circa 132 mq, dislocata su due livelli, aventi un'altezza pari 3,80 ml al piano terra e un'altezza pari a 3,30 al piano primo.

Nel suo complesso, lo stabilimento è dotato, nella zona lavorazione e carico/scarico, di due ampi portoni sezionali ad apertura automatica verticale con struttura in acciaio e pannelli coibentati, posti sul lato est e di porte antincendio in alluminio con maniglioni antipanico sul lato est ed ovest; ampie finestre alte in alluminio e vetro corrono sui due lati perimetrali che con i lucernari in copertura contribuiscono a dare una discreta illuminazione interna. La pavimentazione, sempre nella zona lavorazione e carico/scarico, è in conglomerato cementizio rifinito e lisciato.

Gli spazi adibiti a uffici e servizi posti al piano terra e primo, sono ben illuminati grazie ad ampie finestre a nastro in alluminio e vetro che corrono sui tre lati di maggior esposizione (est-sud ed ovest).

Il piano primo è raggiungibile attraverso una scala in acciaio posta nella zona di carico/scarico e un ballatoio superiore a vista che collega i vari uffici e laboratori.

Gli uffici ed i laboratori si presentano con finiture di buona fattura con pavimenti e rivestimenti (wc e spogliatoi) in gres porcellanato e controsoffitti ispezionabili.

Nel complesso, gli impianti elettrico, idrico-sanitario e condizionamento, sono presenti in misura adeguata ed apprezzabile, sia per quantità che per qualità.

L'opificio è dotato altresì di impianto antincendio, posto lungo il perimetro esterno.

Pur essendo lo stabile realizzato da circa 14 anni, si rileva che lo stato di conservazione generale è ottimo; gli impianti tecnologici, in particolare, possono ritenersi di qualità e conformi alle normative vigenti.

Viste le caratteristiche della zona e dell'opificio oggetto di stima, la commerciabilità dello stesso può essere considerata molto buona.

#### Criteri di valutazione:

La dottrina estimale indica, per la determinazione del valore di mercato, due diversi procedimenti aventi per fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale): il primo diretto o sintetico, il secondo indiretto od analitico.

Il procedimento diretto può trovare concreta attuazione secondo diversi procedimenti estimativi tra i quali appare logico privilegiare quello del "confronto" con prezzi unitari di beni analoghi od assimilabili.

Il criterio di stima che, tuttavia, garantisce la maggiore attendibilità del risultato è quello sintetico-comparativo diretto che si fonda sulla analisi delle caratteristiche del bene in esame e di quelle di beni analoghi di prezzo noto e riferiti all'epoca della stima.

Nel caso specifico il procedimento sintetico-comparativo risulta applicabile poiché sono stati rintracciati dati sufficienti per la determinazione di un campione attendibile di prezzi di beni di caratteristiche similari. Pertanto, si è ritenuto opportuno valutare il più probabile valore di mercato dei beni, con procedimento sintetico-comparativo con riferimento ai valori correnti di mercato.

Il criterio di stima adottato, in relazione allo scopo della presente stima, tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in esame e si basa sull'analisi della domanda e dell'offerta nel mercato di beni simili.

Tenuto conto della zona in cui l'opificio è ubicato, delle caratteristiche costruttive, della consistenza, dell'accessibilità, del grado di fruibilità, delle pertinenze, delle finiture interne ed esterne, dello stato di conservazione dei manufatti nonché del valore di mercato desunto per beni simili, si sono assunti, come valori Venali in comune commercio del bene in esame, quelli di seguito riportati.

La valutazione viene effettuata sulla scorta del valore commerciale, avendo particolare riguardo alla buona regola d'arte con cui è stato realizzato lo stabile, delle migliorie apportate e allo stato di conservazione dello stesso.

La stima comprende i valori dei fattori principali costituenti il complesso immobiliare e cioè quello di un opificio artigianale/industriale con uffici e locali di servizio, ricadente urbanisticamente in aree di sviluppo industriale (P.R A.S.I.).

Il criterio di stima adottato è quello del "valore di mercato" ottenuto attraverso una procedura diretta monoparametrica. Questa si basa sull'assunzione che il valore dell'immobile da stimare coincida (o sia il più prossimo possibile) con il prezzo al quale sono stati scambiati altri immobili a destinazione produttiva (capannoni artigianali/industriali) aventi caratteristiche e consistenza analoghe a quello oggetto di stima.

Valore unitario di mercato dell'immobile:

Tutto quanto sopra premesso, sulla base del criterio di stima sintetico per comparazione, si è pertanto tenuto conto d'ogni elemento intrinseco ed estrinseco in proprio possesso e che poteva avere qualche influenza sul giudizio di stima, rapportato i prezzi medi ordinari praticati nella zona per beni simili o comunque riconducibili per analogia a quelli in esame e considerato, in particolar modo, lo stato manutentivo, le caratteristiche ubicazionali, di localizzazione specifica e di consistenza.

Data la dotazione degli impianti, il grado delle finiture, il buono stato di manutenzione dell'opificio nel suo complesso, le migliorie apportate, il grado di utilizzazione per altri possibili usi, di seguito si definisce il valore al metro quadrato del bene in oggetto.

Lo scrivente ritiene sussistano giustificate motivazioni per adottare, quale equo riferimento estimativo, il valore al metro quadrato pari ad € 450,00.

Tale valore, che si intende più appropriato per l'unità immobiliare in questione, appare inoltre in linea con i valori indicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per immobili di analoga destinazione e stato di conservazione, collocati nella medesima zona OMI in cui è ubicato l'immobile da stimare o in zone limitrofe assimilabili.

La scelta del parametro di stima risulta ovviamente essere quella del valore al metro quadrato attribuendo i seguenti coefficienti delle pertinenze, al fine di determinare una superficie commerciale ragguagliata "equivalente":

- Zona lavorazione, carico/scarico, uffici e servizi, pari a 1 della superficie reale;
- Corte esterna, pari a 0,50 della superficie reale;

La superficie dell'unità immobiliare oggetto di stima sopra considerata risulta quindi:

• Zona lavorazione:	623,00 mq
• Zona carico/scarico:	126,00 mq
• Uffici piano terra e primo e servizi:	268,00 mq
• Corte esterna:	977,00 mq

Le superfici ragguagliate, dell'opificio e delle sue pertinenze, risultano quindi le seguenti:

• Zona lavorazione:	623,00 mq
• Zona carico/scarico:	126,00 mq
• Uffici piano terra e primo e servizi:	268,00 mq
• Corte esterna: (977,00*0,50)	488,50 mq

La superficie commerciale complessiva è stata pertanto valutata in mq 1.505,50.

### Valutazione finale

Sulla base delle considerazioni svolte e delle valutazioni eseguite, di seguito si procede alla determinazione del più probabile valore venale, congruo, dell'unità abitativa sopra descritta:

€/mq 450,00 x mq 1.505,50 = € 677.475,00

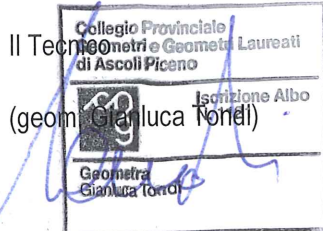
In definitiva, contemperati tutti i fattori che concorrono a definire le caratteristiche ubicazionali, tipologiche e dimensionali dell'immobile in disamina, si ritiene che il più probabile valore di mercato riferito all'attualità, dell'immobile identificato al Catasto Edilizio Urbano del Comune di Monteprandone al foglio 27 mappale 490 per la piena e intera proprietà, sia paria a € 675.000,00 (euro seicentostantacinquemila/00).

Il giudizio di stima, che ha considerato l'aspetto economico del valore di mercato, è stato espresso attraverso il procedimento sintetico comparativo.

Tale valore, può essere considerato come il più probabile valore di mercato, definibile in caso di alienazione in blocco dell'intero immobile oggetto di stima.

Tanto si doveva relazionare ad assolvimento dell'incarico conferitomi.

Ascoli Piceno, 17 novembre 2025.

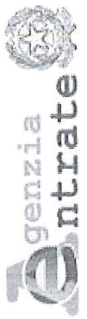


Allegati:

- Estratto P.R.A.S.I.;
- Estratto di mappa catastale;
- Visura catastale;
- Planimetria catastale.







Direzione Provinciale di Ascoli Piceno  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 17/11/2025 Ora: 16.58.28 pag: 1 Fine  
Visura n.: T452868/2025

## Visura attuale sintetica per soggetto Situazione degli atti informatizzati al 17/11/2025

<b>Dati della richiesta</b>	Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di ASCOLI PICENO
<b>Soggetto individuato</b>	TIZIANA CONFEZIONI S.R.L. sede in MONTEPRANDONE (AP) (CF: 02102680440)

### 1. Immobili siti nel Comune di MONTEPRANDONE (Codice F591) Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1		27	490				D/7				Euro 4.632,48	TRAVERSA DI VIA DELL' INDUSTRIA n. 33 Piano T-1 VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/05/2020 Pratica n. AP0023227 in atti dal 04/05/2020 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 8759-1/2020)	Annotazione

**Immobile 1:** Annotazione: -classamento e rendita validati

**Totale:** Rendita: Euro 4.632,48

#### Intestazione degli immobili indicati al n.1

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	TIZIANA CONFEZIONI S.R.L.	02102680440*	(1) Proprieta' 1/1	
DATI DERIVANTI DA MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE - VOLTURE SOCIETARIE del 03/09/2019 Pubblico ufficiale CALVELLI DONATELLA Repertorio n. 34036 Sede TOE Registrazione Volume 1T n. 3910 registrato in data 10/09/2019 - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE DI IMPRESA Nota presentata con Modello Unico n. 28.1/2019 - Pratica n. AP0067667 in atti dal 10/09/2019				

**Totale Generale:** Rendita: Euro 4.632,48

Unità immobiliari n. 1

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura telematica

