

VALUTAZIONE TECNICO - ESTIMATIVA
ASSOCIAZIONE CO.VAL.P.A. ABRUZZO
SOCIETA' COOPERATIVA AGRICOLA



Strada Provinciale 19 Ultrafucense n. 87,
Frazione Borgo Strada 14- 67043 CELANO (AQ) - Italia



Indice

0. Sommario

1. Premessa	4
2. Dati Anagrafici.....	7
2.1 Dati Catastali.....	14
3. Destinazione d'uso.....	15
4. Metodo di stima sintetico comparativo.....	16
3.1 Consistenze	16
3.2 Certificazioni e Vincoli.....	18
3.3 Caratteristiche Intrinseche	21
3.4 Caratteristiche Estrinseche	22
3.5 Valori OMI	22
3.6 Impiantistica.....	23
3.7 Tabella di Calcolo.....	25
3.8 Comparabili.....	26
3.8.1 ASSO PROGRAMMA CASA SRL: 10/45	26
3.8.2 VALORI OMI.....	28
3.9 Conclusioni ed indicazioni.....	31
3.10 Minus valenze.....	31
3.10.1 RIDUZIONE DEL VALORE DI MERCATO PER VINCOLI IMPOSTI.....	31
3.10.2 RIDUZIONE DEL VALORE PER RITARDATA IMMISSIONE IN POSSESSO	32
3.10.3 VALUTAZIONE DELLA RIDUZIONE.....	32
3.10.4 RIDUZIONE VALORE DI MERCATO PER LIMITI ALLA PARTECIPAZIONE -	33

3.10.5 LIMITI DI RIDUZIONE DEL VALORE DI MERCATO STABILITI DALLA LEGGE.....	33
3.10.6 DEPREZZAMENTO DEL VALORE DI STIMA	33
3.11 <i>Plus valenze</i>	34
3.11.1 VALORE ATTREZZATURE, MACCHINARI E IMPIANTI.....	34
3.12 <i>Valore di mercato calcolato con il metodo sintetico comparativo</i>	35
5. Metodo alternativo di stima	36
4.1 <i>Riferimenti normativi</i>	36
4.2 <i>Articolazione della stima</i>	37
4.3 <i>Individuazione valore alternativo di alienazione dei beni immobili</i>	37
4.3 <i>Minus valenze</i>	38
4.3.1 RIDUZIONE DEL VALORE DI MERCATO PER VINCOLI IMPOSTI.....	38
4.3.3 VALUTAZIONE DELLA RIDUZIONE	40
4.3.4 RIDUZIONE VALORE DI MERCATO PER LIMITI ALLA PARTECIPAZIONE.....	40
4.3.5 LIMITI DI RIDUZIONE DEL VALORE DI MERCATO STABILITI DALLA LEGGE.....	41
4.3.6 DEPREZZAMENTO DEL VALORE DI STIMA	41
4.4 <i>Plus Valenze</i>	42
4.4.1 VALORE ATTREZZATURE, MACCHINARI E IMPIANTI.....	42
4.5 <i>Valore di mercato alternativo</i>	43
6. Importo a base d'asta.....	43
7. Valore residuo da riconoscere al concessionario	44
6.1 <i>Determinazione del valore da riconoscere al Concessionario</i>	45
6.1.1 FINANZIAMENTI A FONDO PERDUTO RICEVUTI.....	46
6.1.2 VALORE RESIDUO DA RICONOSCERE A SCADENZA CONCESSIONE.....	46
<i>Allegati</i>	48

1. Premessa

Io sottoscritto Ing. Marco Paris, con studio tecnico in Celano, Via san Giovanni Gualberto, n. 29, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di L'Aquila al n. 2371, su incarico ricevuto dalla Associazione Co.Val.P.A. Abruzzo Soc. Coop. Agricola, ho redatto la presente consulenza tecnica giurata per la Stima del valore di alienazione dell'impianto di cui all'oggetto.

Il processo di stima si inserisce all'interno della vicenda processuale che vede coinvolta l'associazione Co.Val.P.A. Abruzzo, come parte attrice, e la Regione Abruzzo, come parte convenuta.

Si fa presente che il Giudice Istruttore, nell'ordinanza emessa il [REDACTED], a seguito dell'udienza tenutasi il [REDACTED], ha evidenziato alle parti la possibilità di risolvere bonariamente la lite ai sensi della Legge Regionale 20 gennaio 2021, n. 1, che all'art. 16 prevede testualmente:

«All'articolo 1 della legge regionale 31 dicembre 2007, n. 47 (Disposizioni finanziarie per la redazione del bilancio annuale 2008 e pluriennale 2008 - 2010 della Regione Abruzzo - Legge finanziaria regionale 2008), dopo il comma 25 è aggiunto il seguente: "25-bis. In qualunque momento nella vigenza del rapporto concessorio, gli attuali concessionari possono presentare alla Regione una proposta di acquisto degli impianti di cui al comma 24, indicando, sulla scorta di una perizia giurata che tenga conto anche degli elementi di cui ai commi 28 e 29, il prezzo di acquisto. La proposta resta valida e efficace per 180 giorni dalla sua presentazione. La Regione valuta la congruità del prezzo offerto ai sensi dell'articolo 47, comma 5, della legge regionale 17 aprile 2003, n. 7 (Disposizioni finanziarie per la redazione del bilancio annuale 2003 e pluriennale 2003-2005 della Regione Abruzzo - Legge finanziaria regionale 2003) e qualora ritenga congruo tale prezzo lo pone a base dell'asta pubblica, fermo restando il diritto di prelazione in favore degli attuali concessionari. Ove

all'esito dell'asta non siano pervenute offerte, la Regione accetta la proposta di acquisto e procede all'alienazione».

Stante la volontà dell'attuale concessionario di addivenire ad una composizione bonaria della vicenda, si intende determinare il giusto valore di stima del compendio immobiliare de quo per consentire al concessionario di procedere, ai sensi del richiamato art. 25 bis (introdotto dall'articolo 14 della legge di bilancio 2021), della legge regionale n. 47, del 31 dicembre 2007 alla presentazione in Regione Abruzzo di una proposta di acquisto degli impianti.

La valutazione del compendio immobiliare parte da due valori di stima enucleati come segue:

- a. *Stima immobiliare eseguita con Metodo sintetico comparativo* - è stata utilizzato l'applicativo dell'Agenzia del Demanio denominato "Estimare" (<https://estimare.agenziademanio.it> - STIMA n. Mzn1sgNSBSRWJhcclCzH);
- b. *Perizia di stima giurata*, svolta dallo scrivente tecnico in data 21 gennaio 2019, modificata soltanto per i parametri che dipendono dal tempo residuo di validità della concessione.

Il valore finale è stato determinato mediando quelli enucleati come indicato ai punti precedenti. Ad entrambe le procedure di stima indicate si è proceduto all'applicazione di una riduzione (concordemente a quanto previsto dal comma 28, dell'art. 1, della L.R. n. 47, del 31 dicembre 2007) opportunamente pesata per tener conto dei vincoli imposti dai commi 25, 26 e 29, in conformità a quanto previsto dal comma 28, dell'art. 1, della sopra richiamata Legge Regionale n.47.

Il capitolo conclusivo indicherà, invece, il valore residuo da riconoscere all'attuale concessionario in caso di alienazione a terzi del bene periziato.

La Legge Regionale n.47 all'art. 1, comma 29, riporta quanto segue:

"...Agli attuali concessionari è riconosciuto il valore residuo, calcolato alla data di scadenza della gestione e al netto degli eventuali finanziamenti a fondo perduto ricevuti, delle



innovazioni ed implementazioni effettuate sugli impianti che siano state formalmente autorizzate e che siano caratterizzate da autonomia funzionale e tipologica rispetto all'impianto originario..."

L'impianto originario, all'atto della sottoscrizione della concessione, constava in linee di produzione totalmente differenti dalle attuali, al tempo, infatti, vi erano vetuste linee che consentivano la sola produzione di fiocchi di patate; oggi gli impianti di produzione sono totalmente differenti, tanto che i beni di produzione sono prodotti ortofrutticoli surgelati.

Gli impianti, consistenti in linee di produzione e di confezionamento, e le attrezzature che il Concessionario ha realizzato ex novo: in generale i maggiori investimenti, nel tempo trascorso da inizio concessione ad oggi, hanno riguardato lo smantellamento delle linee di produzione originarie diventate obsolete e la loro totale sostituzione con impianti totalmente diversi e numericamente superiori.

Essendo possibile asserire la totale autonomia funzionale e tipologica degli impianti attuali rispetto a quelli originari, si ritiene che le nuove linee produttive e le relative attrezzature non possono essere classificate, come manutenzioni, addizioni o migliorie (a carico del Concessionario e non oggetto di ristoro), né come innovazioni od implementazioni di quelle esistenti (oggetto di riconoscimento di valore residuo), ma come nuovi impianti la cui proprietà esclusiva è da riconoscere al Concessionario, il valore di realizzo in una eventuale vendita va attribuito per intero al Concessionario stesso.

Nella stima del valore residuo da riconoscere al concessionario (Cfr. Cap. 6) dovrebbe essere indicato l'intero importo degli impianti e dei beni immobili realizzati dal concessionario stesso, detratti i finanziamenti a fondo perduto ricevuti.

2. Dati Anagrafici

L'oggetto di stima è ubicato in Strada Provinciale 19 Ultrafucense n. 87, Frazione Borgo Strada 14, 67043 Celano (AQ), Italia, tipologia Misto (Fabbricato + Terreno), con classificazione Complesso la proprietà è Regione Abruzzo.

Il complesso agro-industriale, oggetto di stima, è ubicato all'interno dell'alveo fucense, in località "Borgo Strada 14", ai margini della zona industriale del Comune di Celano in un contesto a vocazione prettamente agricola; dista circa 5km dall'asse autostradale A25 (svincolo Aielli-Celano). L'accesso avviene direttamente dalla strada provinciale n. 9, che mette in collegamento la Tiburtina Valeria con la Via Circonfucense. L'ubicazione dell'immobile, per la sua destinazione, è da ritenersi quindi ordinaria e, rispetto al bene campione, penalizzata dal traffico lento dei mezzi agricoli. Il lotto su cui sorge l'insediamento produttivo, entrato in funzione nel 1972, ha una superficie complessiva pari a circa 111.790,00 mq di cui 89.690,00 mq recintati e 22.100,00 mq esterni. Come desumibile dagli elaborati grafici riportati in allegato (Cfr. Allegato n.2) è possibile distinguere diversi corpi di fabbrica edificati in epoche differenti. L'attuale opificio si compone di vari corpi di fabbrica realizzati, prevalentemente, nel 1972.

Nel seguito si riporta un elenco dei vari corpi di fabbrica con l'indicazione schematica delle destinazioni d'uso (A), consistenza (B), epoca costruzione (C), caratteristiche e tipologia costruttiva (D), stato d'uso (E).

1. Opificio industriale, caratterizzato da una superficie di circa 24.375mq, così ripartiti:

1.1 - corpo originario caratterizzato da un impianto planimetrico rettangolare e altezze interne sotto-capriata di 7,50 m.

A - a) Calibratura carote, lavorazione ortaggi, celle frigorifere (0°C), celle frigorifere (-21°C), linee di lavorazione, centrale frigorifera, centrale idrica, linee confezionamento, magazzini; b) Laboratorio analisi;

B - superficie commerciale - a) 16.775 mq; b) 138mq;



C - epoca costruzione - a,b) l'impianto strutturale, risalente al 1972, risulta essere fortemente penalizzato da una progettazione realizzata senza alcun criterio antisismico (in Italia la prima normativa antisismica è entrata in vigore nel 1974 - Legge n.64/1974), le componenti impiantistiche di base, inoltre, anche se oggetto di frequenti interventi manutentivi, sono vetuste;

D - edificio caratterizzato da un impianto planimetrico regolare, sviluppato, ad esclusione della zona destinata laboratorio analisi, su un unico livello f.t. - a) strutture a telai portanti in acciaio, tamponature in pannelli sandwich, coperture in lamiera grecata, pavimenti in cemento lisciato; b) il laboratorio analisi è stato realizzato in un piano soppalcato posto sul fronte sud in posizione centrale, il solaio e le scale di accesso sono realizzate in carpenteria metallica;

E - lo stato d'uso è mediocre, le strutture non sono adeguate all'alta sismicità locale e le componenti impiantistiche, per quanto oggetto di ripetuti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria operati dall'attuale Concessionario, sono gravate da una concezione di base ormai vetusta. Si segnalano, all'uopo, evidenti fenomeni di condensa nelle celle frigorifere e la presenza di tubazioni di ammoniaca (linee di alimentazione dell'impianto frigorifero delle celle a temperatura negativa -21°C), che passano all'interno dell'opificio su mensole realizzate in aderenza ai pilastri senza la minima attenzione alle possibili conseguenze dovute alle forti oscillazioni indotte da un evento sismico. Per visionare gli elementi strutturali di copertura, con particolare riguardo alle connessioni tra i vari componenti, ho fatto rimuovere alcuni tratti di controsoffitto, tale circostanza mi ha permesso di osservare un avanzato stato corrosivo a carico di alcune connessioni bullonate e, in generale, un pessimo stato delle carpenterie metalliche, il giudizio relativo allo stato d'uso, per quanto concerne la parte strutturale è, quindi, insufficiente (Cfr. Allegato n.5 - Documentazione fotografica).

1.2 - edificio in ampliamento al corpo di fabbrica descritto al p.to precedente (1.1)

A - a) celle frigorifere (-21°C), linee di lavorazione per la miscelazione, il confezionamento e il carico dei surgelati con relative banchine; b) ufficio spedizioni;

B - superficie commerciale - a) 7.500 mq; b) 120 mq;

C - epoca costruzione - a,b) l'impianto strutturale risale al 1996, benché realizzato in epoca più recente, rispetto ai corpi di fabbrica originari, risulta essere progettato con criteri antisismici ormai superati (la normativa di riferimento non dava importanza alla gerarchia delle resistenze nella progettazione dei singoli elementi strutturali - in Italia il vero salto di qualità in termini di progettazione antisismica avviene con le N.T.C. 2008).

D - edificio caratterizzato da un impianto planimetrico regolare, sviluppato su un unico livello f.t. - a) strutture a telai portanti in acciaio, tamponature e copertura in pannelli sandwich coibentati, pavimenti industriali in cemento liscio; b) strutture in cemento armato, tamponature caratterizzate da paramento esterno in pannelli sandwich e interno in cartongesso;

E - lo stato d'uso è discreto, le strutture non sono adeguate all'alta sismicità locale.

2. Edificio officina meccanica:

A - Officina meccanica;

B - superficie commerciale - 162 mq; C - epoca costruzione - a) l'impianto strutturale risale al 1996.

D - edificio caratterizzato da un impianto planimetrico regolare di forma rettangolare, sviluppato su un unico livello f.t., strutture a telai portanti in cemento armato, tamponature in pannelli sandwich.

E - lo stato d'uso è insufficiente, sono presenti cedimenti fondali tali da aver innescato cinematismi evidenti sulle strutture portanti verticali, l'edificio è inagibile e, di conseguenza, non utilizzato. Non è possibile ipotizzare interventi di ripristino alternativi alla sostituzione edilizia (Cfr. Allegato n.5 - Documentazione fotografica).

3. Palazzina uffici

A - corpo di fabbrica che ospita gli uffici tecnici, amministrativi e di rappresentanza;

B - superficie commerciale - 595 mq;

C - epoca costruzione - il fabbricato risale al 1972.

D - strutture a telai portanti in cemento armato gettato in opera, tamponature a cassetta (non isolate) in laterizio forato con paramento esterno in mattoni faccia-vista e intonaci civili lisci

a finitura degli spazi interni. Gli impianti sono penalizzati da una concezione obsoleta, dovuta all'epoca di costruzione degli stessi, gli infissi sono in alluminio non a taglio termico. Gli impianti termici sono caratterizzati da elementi radianti in ghisa ad alta temperatura. La copertura è piana e rivestita in guaina bituminosa.

E - lo stato d'uso è mediocre, l'involucro edilizio ha pessime caratteristiche di isolamento termico, gli elementi di finitura non sono adeguati all'uso di rappresentanza che dovrebbero avere i locali. Le strutture, risalenti al 1972, risentendo di una concezione penalizzata dall'assenza, all'epoca della costruzione, di una normativa antisismica, sono gravate da un'elevata vulnerabilità sismica.

4. Sala mensa

A - corpo di fabbrica che ospita il locale destinato a mensa ed un piccolo deposito accessibile dall'esterno;

B - superficie commerciale - 171 mq;

C - epoca costruzione - il fabbricato risale al 1972.

D - strutture a telai portanti in cemento armato gettato in opera, tamponature a cassetta (non isolate) in laterizio forato con paramento esterno in mattoni faccia-vista e intonaci civili lisci a finitura degli spazi interni. Gli impianti sono penalizzati da una concezione obsoleta, dovuta all'epoca di costruzione degli stessi, gli infissi sono in alluminio non a taglio termico. Gli impianti termici sono caratterizzati da elementi radianti in ghisa ad alta temperatura. La copertura è piana e rivestita in guaina bituminosa.

E - lo stato d'uso è mediocre, l'involucro edilizio ha pessime caratteristiche di isolamento termico. Le strutture sono caratterizzate da un'elevata vulnerabilità sismica.

5. Servizi igienici e spogliatoi

A - corpo di fabbrica che ospita i locali destinati agli spogliatoi e ai servizi igienici per il personale. Si compone, da un punto di vista distributivo, di due sezioni distinte per sesso;

B - superficie commerciale - 145 mq;

C - epoca costruzione - il fabbricato risale al 1972.

D - strutture a telai portanti in cemento armato gettato in opera, tamponature a cassetta (non

isolate) in laterizio forato con paramento esterno in mattoni faccia-vista e intonaci civili lisci a finitura degli spazi interni. Gli impianti termo-idraulici non sono conformi alle attuali normative, gli infissi sono in alluminio non a taglio termico. La copertura è piana e rivestita in guaina bituminosa.

E - lo stato d'uso è mediocre, l'involucro edilizio ha pessime caratteristiche di isolamento termico. Le strutture sono caratterizzate da un'elevata vulnerabilità sismica.

6. Abitazione custode

A - corpo di fabbrica che ospita l'alloggio per il custode;

B - superficie commerciale - 115 mq;

C - epoca costruzione - il fabbricato risale al 1972.

D - strutture a telai portanti in cemento armato gettato in opera, tamponature a cassetta (non isolate) in laterizio forato con paramento esterno in mattoni faccia-vista e intonaci civili lisci a finitura degli spazi interni. Gli impianti termo-idraulici non sono adeguati alle attuali normative. Gli impianti termici sono caratterizzati da elementi radianti in ghisa ad alta temperatura. Le finiture sono di tipo economico:

E - lo stato d'uso è mediocre, l'involucro edilizio ha pessime caratteristiche di isolamento termico e le strutture portanti, stante l'età realizzativa, sono altamente vulnerabili.

7. Vani tecnici

A- a) Cabina olio diatermico; b) Cabina compressori impianto frigo; c) Centrale frigorifera nuove celle; d) Tettoia pesa; e) Tettoia fumatori; f) Cabina di decompressione gas metano; g) Cabina elettrica;

B - superficie commerciale - a) 38 mq; b) 110 mq; c) 166mq; d) 49 mq; e) 49 mq; f) 64 mq; g) 34 mq;

C - epoca costruzione - a) 1972; b) 1972; c) 1996; d) 1972; e) 1972; f) 1972;

D - a) struttura in muratura; b) struttura in acciaio e tamponature in pannelli sandwich; c) struttura prefabbricata in c.a., tamponature in pannelli sandwich; d,e) struttura in c.a. gettato in opera; f) struttura in c.a. gettato in opera, copertura in lamiera e tamponature in laterizio; f) struttura prefabbricata in c.a.;



E - a,b,d,e,f) lo stato d'uso, a causa dell'età di realizzazione, è mediocre; c) lo stato d'uso è buono;

8. Tettoie

A- a) Tettoia lato nord; b) tettoia ricevimento spinaci; c) tettoia ricarica carrelli; d) tettoia ufficio spedizioni;

B - superficie commerciale - a) 122 mq; b) 584 mq; c) 332 mq; d) 40 mq (è stata detratta la superficie occupata dall'ufficio spedizioni);

C - epoca costruzione - a) 1972; b) 1983; c) 1972; d) 1996;

D - a,b,c,d) strutture a telai portanti in acciaio, coperture in lamiera grecata, pavimenti industriali in cemento liscio;

E - a,b,c) lo stato d'uso, a causa dell'età di realizzazione, è mediocre. L'impianto strutturale risale al 1972, risulta essere fortemente penalizzato da una progettazione realizzata senza alcun criterio antisismico (la prima normativa antisismica per le costruzioni è entrata in vigore nel 1974 - Legge n.64/1974); d) lo stato d'uso è buono;

9. Aree esterne pertinentziali

A. Le aree pertinentziali al complesso agro-industriale sono costituite da piazzali di manovra, viabilità e camminamenti asfaltati, e da aree destinate a verde attrezzato. Tali superfici sono di difficile utilizzo perché intercluse tra i fabbricati costituenti il complesso edilizio e perché caratterizzate dall'attraversamento di numerosi sottoservizi. Sono presenti, infatti, linee interrato di alimentazione elettrica, idraulica e gas (dalla cabina elettrica BT/MT e dalla cabina di decompressione del gas metano) poste a servizio dei vari corpi di fabbrica.

B. i piazzali di manovra asfaltati hanno una superficie di mq 33.962, le aree verdi di mq 25.190.

D. i piazzali di manovra sono caratterizzati da tappetino di usura in conglomerato bituminoso, posto a copertura di uno strato di binder, la recinzione, nel tratto che prospetta la strada provinciale, è costituita da muri in cls con sovrastante inferriata, mentre nei restanti lati è in rete metallica legata a paline di ferro. E. sulle aree asfaltate sono presenti diversi avvallamenti e discromie sintomatiche dei numerosi interventi eseguiti per la manutenzione

d'uso è

) tettoia

tratta la

vimenti

utturale

a senza

tratta in

Giunta Regionale
della Provincia di
Torino

movra,

ci sono

perché

i, linee

e dalla

di mq

merato

petta la

restanti

diversi

enzione

ed integrazione dei sottoservizi esistenti. Nella zona Nord, dove è presente una vasta area asfaltata, utilizzata per il deposito temporaneo/stagionale dei bins in legno e acciaio, sono evidenti forti avvallamenti sintomatici, probabilmente, di assestamenti a carico di ampi volumi interrati di riporto stoccati antecedentemente alla presa in possesso dello stabilimento da parte dell'attuale Concessionario. Deve essere segnalato, tra l'altro, anche il probabile collasso delle reti di convogliamento delle acque meteoriche, i cedimenti evidenziati hanno, probabilmente, determinato la rotazione di alcuni rami fognari; sono infatti evidenti, a seguito di ogni evento meteorico, abbondanti ristagni d'acqua. Tali cedimenti, come detto in precedenza, hanno interessato anche il limitrofo edificio destinato ad officina meccanica, oggi inagibile.



- *Committente:* Associazione CO.VAL.P.A. Abruzzo Soc Coop Agricola
- *Scopo:* Stima valore di alienazione
- *Data riferimento stima:* 16/03/2021
- *Data del Rapporto di Stima:* 16/03/2021
- *Classificazione:* Complesso
- *Diritto di Possesso:* concessione (Cfr. Allegato n.1 – Convenzione per l'affidamento in gestione dell'impianto)
- *Sopralluogo:* 13 febbraio 2020
- *Corrispondenza con rappresentazione catastale:* La consistenza dell'immobile e le planimetrie catastali sono conformi a quanto rilevato in loco. Gli elaborati catastali visionati sono quelli riferiti alla variazione del 17 ottobre 2019, avente causale "ampliamento e cambio destinazione d'uso".

2.1 Dati Catastali

Tipo Catasto	Comune Catastale	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Consistenza Catastale	Classe	Coltura	Superfici
Catasto- NCEU	Celano	36	24	3	A/2	5 vani			
Catasto- NCEU	Celano	36	24	4	D10				

(Cfr. - Allegato n.3 – Documentazione castale).

3. Destinazione d'uso



- *Stato Occupazione:* Occupato. Immobile a destinazione industriale di proprietà della Regione Abruzzo, adibito alla lavorazione e trasformazione di prodotti orticoli e patate, affidato in concessione all'Associazione CO.VAL.P.A. ABRUZZO - Società Cooperativa Agricola.
- *Destinazione:* Produttivo di cui la destinazione prevalente è Produttivo

nto in

e le
astali
usale

unta Regionale d'Abruzzo

perfici

4. Metodo di stima sintetico comparativo

3.1 Consistenze

Tipo	Mq	Coeff.	Mq/Ragg.
Sup. principali e locali accessori a diretto servizio			
Edificio utilizzato per la lavorazione, lo stoccaggio e la conservazione degli ortaggi. Nello specifico troviamo i seguenti locali: calibratura carote; lavorazione ortaggi; celle frigorifere (0°C); celle frigorifere (-21°C); linee di lavorazione ortaggi; linee confezionamento; magazzino; Laboratorio analisi. Tale corpo di fabbrica, di forma regolare, corrisponde all'edificio originario costruito nel 1972.	16775	1,00	16'775,00
Sup. principali e locali accessori a diretto servizio			
Edificio in ampliamento utilizzato per alcune linee di lavorazione, per la conservazione dei prodotti surgelati e per la logistica. Nello specifico troviamo i seguenti locali: sala confezionamento surgelati; sala miscelazione surgelati; celle frigorifere (-21°C); carico surgelati. Tale corpo di fabbrica, di forma regolare, corrisponde ad un edificio realizzato in ampliamento, dall'attuale Concessionario, nel 1996.	7500	1,00	7'500,00
Sup. principali e locali accessori a diretto servizio	120	1,00	120,00
Manufatto destinato ad ufficio spedizioni.			
Sup. principali e locali accessori a diretto servizio	138	1,00	138,00
Laboratorio analisi, realizzato su un sopralco in acciaio a ridosso del fronte sud del corpo principale.			
Sup. accessorie ad indiretto servizio dei locali principali NON dirett. comunic. con sup. principali			
Corpo di fabbrica isolato destinato ad officina per le lavorazioni meccaniche. Lo stato d'uso è insufficiente, sono presenti cedimenti fondali tali da aver innescato cinematismi evidenti sulle strutture portanti verticali, l'edificio è inagibile e, di conseguenza, non utilizzato. Non essendo possibile ipotizzare interventi di ripristino alternativi alla sostituzione edilizia si è deciso di applicare lo stesso moltiplicatore assegnato alle	162	0,10	16,20
Sup. principali e locali accessori a diretto servizio	595	1,00	595,00
Palazzina uffici. Caratterizzata da due piani fuori terra, ospita gli uffici tecnici e amministrativi.			
Sup. principali e locali accessori a diretto servizio	171	1,00	171,00
Corpo di fabbrica che ospita il locale destinato a mensa ed un piccolo deposito accessibile dall'esterno.			
Sup. principali e locali accessori a diretto servizio	145	1,00	145,00
Corpo di fabbrica che ospita i locali destinati agli spogliatoi e ai servizi igienici per il personale. Si compone, da un punto di vista distributivo, di due sezioni distinte per sesso.			
Sup. principali e locali accessori a diretto servizio	115	1,00	115,00
Alloggio custode.			
Sup. accessorie ad indiretto servizio dei locali principali NON dirett. comunic. con sup. principali	38	0,25	9,50
Cabina olio diatermico.			

Sup. accessorie ad indiretto servizio dei locali principali NON dirett. comunic. con sup. principali	110	0,25	27,50
Sup. accessorie ad indiretto servizio dei locali principali NON dirett. comunic. con sup. principali	166	0,25	41,50
Centrale frigorifera nuove celle.			
Sup. accessorie ad indiretto servizio dei locali principali NON dirett. comunic. con sup. principali	49	0,25	12,25
Locale pesa.			
Sup. accessorie ad indiretto servizio dei locali principali NON dirett. comunic. con sup. principali	49	0,25	12,25
Locale Pesa.			
Sup. accessorie ad indiretto servizio dei locali principali NON dirett. comunic. con sup. principali	64	0,25	16,00
Cabina di decompressione gas metano			
Sup. accessorie ad indiretto servizio dei locali principali NON dirett. comunic. con sup. principali	34	0,25	8,50
Cabina elettrica			
Sup. accessorie ad indiretto servizio dei locali principali direttam. comunic. con sup. principali	122	0,50	61,00
Tettoia lato nord.			
Sup. accessorie ad indiretto servizio dei locali principali direttam. comunic. con sup. principali	584	0,50	292,00
tettoia ricevimento spinaci.			
Sup. accessorie ad indiretto servizio dei locali principali direttam. comunic. con sup. principali	332	0,50	166,00
Tettoia ricarica carrelli.			
Sup. accessorie ad indiretto servizio dei locali principali direttam. comunic. con sup. principali	40	0,50	20,00
Tettoia ufficio spedizioni.			
Pertinenze esterne (es. giardini, corti esclusive)	59'152	0,10	5'915,20
Piazzali di manovra mezzi e aree verdi.			

3.2 Certificazioni e Vincoli

Titoli Autorizzativi:

Il fabbricato originario, antecedente alla presa in possesso dell'attuale concessionario, risale al 1972, successivamente a tale data sono stati eseguiti interventi di manutenzione straordinaria e ampliamenti realizzati dai vari soggetti concessionari che si sono seguiti dall'entrata in esercizio del complesso agro-industriale ad oggi. Nel seguito si riporta un elenco dei titoli che hanno legittimato da un punto di vista urbanistico il complesso immobiliare oggetto della presente consulenza tecnica:

- Nulla Osta Prot. n° 4218 del 20/06/1972 con il quale si autorizza la costruzione del complesso per la lavorazione, conservazione e trasformazione delle patate e di altri ortaggi;
- Concessione Edilizia n° 10 del 30/03/1983 - relativa alla costruzione di una tettoia che attualmente è adibita al ricevimento spinaci;
- Concessione Edilizia n° 133 del 06/10/1993 - relativa alla realizzazione e sistemazione dell'impianto di depurazione;
- Concessione Edilizia n° 130 del 07/12/1996 - relativa alla costruzione di due celle frigorifere, in ampliamento del complesso orticolo;
- Denuncia Inizio Attività Prot. n° 4799 del 17/04/1997 - relativa all'installazione di condensatori tubolari su struttura metallica;
- Concessione Edilizia n° 49 del 19/04/1997 - relativa alla 1ª variante in corso d'opera per la costruzione delle due celle frigorifere sopra descritte;
- Concessione Edilizia n° 81 del 20/10/1999 - relativa alla 2ª variante in corso d'opera per la costruzione delle stesse celle frigorifere;
- Denuncia Inizio Attività n° 54 del 30/06/2000 - relativa alla 3ª variante per la costruzione delle stesse celle frigorifere ed un fabbricato adibito ad officina;
- Denuncia Inizio Attività Prot. n° 10053 del 21/07/2000 - relativa alla realizzazione di una vasca di prima sedimentazione a servizio dell'impianto di trattamento acque terrose;
- Concessione Edilizia a Sanatoria n° 88 del 07/09/2000 - per la tamponatura di una tettoia per la realizzazione di un impianto di lavaggio carote;

- Denuncia Inizio Attività n° 5 del 18/01/2001 - relativa alla 4a variante per la costruzione delle celle frigorifere ed il fabbricato adibito ad officina;
- Denuncia Inizio Attività Prot. n° 10662 del 28/06/2008 - per la costruzione di una piastra di fondazione in c.a. per sostegno di un impianto tecnologico, sulla quale è stato realizzato un impianto di cogenerazione dalla ditta Hera - Comm;
- Denuncia Inizio Attività Prot. n° 9321 del 30/06/2009 - per la costruzione di una cabina elettrica formata da elementi prefabbricati in c.a.v. assemblati in cantiere, su fondazione gettata in opera;
- Denuncia Inizio Attività Prot. n° 11983 del 30/07/2010 - per la costruzione di una piccola tettoia in acciaio per la copertura di un impianto tecnologico;
- Segnalazione Certificata Inizio Attività Prot. n° 16402 del 08/11/2011 per la realizzazione di una cella frigorifera B.T. interna ed ordinaria manutenzione di una cella esistente;
- Permesso di Costruire n° 50 del 05/12/2016 - per la costruzione di una tettoia in acciaio ad uso deposito bobine;
- Permesso di Costruire n° 22 del 19/06/2019 - per la costruzione di un impianto tecnologico di stoccaggio refrigerato di prodotti orticoli (celle frigorifere B.T. automatizzate).

Destinazione urbanistica:

L'impianto produttivo ricade nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Celano, in Zona Industriale D1, assoggettata alle prescrizioni di cui all'articolo 20.1 delle Norme Tecniche di Attuazione. In questa zona il P.R.G. si attua mediante intervento edilizio diretto e sono ammessi insediamenti a carattere industriale, artigianato produttivo, di servizio ed attività assimilabili. Dalla verifica delle prescrizioni di zona del P.R.G. è emerso che per le nuove costruzioni non vi è un indice di edificabilità e l'unico parametro di riferimento risulta essere il rapporto di copertura (Rc) che è compreso dal 20% al 60% della superficie fondiaria (Sf); la percentuale che il Comune di Celano applica in questo caso è pari al 50% della Sf.



Agibilità:

- Permesso di Uso prot. n° 12027 del 28/11/1983 - successivamente rilasciato;
- Permesso di Agibilità Prot. n° 529 del 10/02/1995 - successivamente rilasciato;
- Permesso di Agibilità Prot. n° 13127 del 29/11/2000 - relativo alla costruzione delle due celle frigorifere;
- Permesso di Agibilità Prot. n° 6371 del 10/08/2001 - relativo alla costruzione del fabbricato adibito ad officina.

Attestato Prestazione Energetica:

Non risultano essere stati redatti attestati di prestazione energetica.

Altri Vincoli:

L'area di sedime del complesso agro-industriale, nella porzione nord-est, è gravata da un vincolo di natura idrogeologica, risulta infatti essere inserita all'interno di zone pericolose disposte della Carta degli Scenari di Rischio - Rischio Frane, redatta dall'Autorità di Bacino dei F. Liri-Garigliano e Volturno, nella fattispecie in area AL(Art. 15 NTA).

Immobile Rispondente Vigenti Norme Antisismiche:

No, progettazione realizzata senza alcun criterio antisismico (in Italia la prima normativa antisismica è entrata in vigore nel 1974 - Legge n.64/1974).

Presenza Fonti Inquinamento:

No

3.3 Caratteristiche Intrinseche

Tipologia Costruttiva: Intelaiatura in acciaio.

Stato Conservazione: Sufficiente.

Finiture Edificio: Sufficiente.

Strutture: Scadente.

Serramenti Chiusure: Sufficiente.

Stato Conservazione Medio: Sufficiente.

Qualità delle Finiture: Normali.

Piani: Cielo – Terra.

Epoca di Costruzione: 1967/2000

Interventi Significativi:

L'opificio originario, risalente al 1972, ha subito interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria realizzati ad opera dell'attuale concessionario (CO.VAL.P.A. ABRUZZO) e di seguito schematizzati in elenco:

- trasformazione di una tettoia di circa 500 mq, posta nell'angolo nord - ovest in un locale adibito alle operazioni di calibratura delle carote;
- ampliamento, realizzato nel lato est dell'opificio originario, composto da due celle frigorifere a -21°C con annesse sale di miscelazione e di confezionamento, sala carico surgelati con relativa banchina ed ufficio spedizioni con relativi servizi igienici;
- plafonatura sala lavorazioni;
- realizzazione pareti REI nel locale destinato al deposito di materiali infiammabili e combustibili;
- rifacimento di parte del manto di copertura e interventi di riparazione finalizzati all'eliminazione delle acque piovane;
- controsoffittatura in lastre di alluminio;
- rifacimento di parte della pavimentazione industriale;

- adeguamento dell'impianto di depurazione esistente con il potenziamento di quello relativo alle acque di processo e la realizzazione di un impianto acque terrose con annessa vasca di sedimentazione;
- adeguamento e sostituzione di tutte le linee di lavorazione;
- adeguamento ed il potenziamento degli impianti tecnologici esistenti (elettrico, idrico, frigorifero, vapore, ammoniaca ed antincendio).

Altra caratteristica specifica:

Non sono presenti altre caratteristiche intrinseche di pregio, né aspetti peculiari dell'immobile oggetto di stima.

3.4 Caratteristiche Estrinseche

Ubicazione: Rurale

Destinazione Prevalente della Zona: Agricola

Contesto: Degradato

Collegamenti: Normali

Posizione rispetto contesto circostante: Sufficiente

Altra caratteristica specifica: Non ci sono particolari elementi di pregio d'evidenziare nell'immobile oggetto di stima.

3.5 Valori OMI

Osservatorio: Osservatorio del Mercato Immobiliare, Comune di Celano, anno 2019

Semestre I ° Zona: R1;

Tipologia: Capannoni Industriali;

Stato Conservativo: Normale;

Valore Minimo: 190,00 €;

Valore Massimo: 250,00 €;

Valore Medio: 220,00 €;

quello
e con

3.6 Impiantistica

Impianto Idrico:

tttrico,

Sistemi installati prima dell'entrata in vigore della legge 373/76, risultano essere funzionanti e sottoposti a diversi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ma i sistemi impiantistici di base sono vetusti e non adeguati alle attuali normative.

uliari

Impianto Riscaldamento:

I locali a diretto servizio dell'opificio (uffici, mensa, ...), sono caratterizzati da un impianto con generatore di calore alimentato a gas metano, l'isolamento degli elementi di distribuzione orizzontale è inesistente (impianti realizzati prima del DPR 412/93). Gli elementi terminali sono ad alta temperatura. Gli impianti risultano essere funzionanti e sottoposti a diversi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ma i sistemi impiantistici di base sono vetusti e non adeguati alle attuali normative.

Impianto Condizionamento:

iniziare

Non presente.

Impianto Elettrico:

, 2019

Le cabine elettriche dell'opificio sono state oggetto di recenti interventi di manutenzione straordinaria. Sono funzionanti, a norma e certificate. Alcuni quadri elettrici secondari, sembrano essere a norma, sono funzionanti, ma non sono certificati. Lo stato d'uso generale è discreto.

Cablaggio:

Funzionante, apparentemente a norma, non certificato



Impianto Sicurezza e Videosorveglianza:

Non presente

3.1

Ascensore Montacarichi:

Non presente

Stato Conservazione Medio Impianti:

Normale

Servizi Igienici:

Da ristrutturare.



3.7 Tabella di Calcolo

Comparabile	Asso Programma Casa srl 10/45 (54370094)
Indirizzo	Via Valeria Tiburtina, 127, 67043 Celano AQ, Italia
Stato Conservativo	Sufficiente
Valore €	2'800'000,00
Superficie lorda ragguagliata	31'500,00
OMI Medio €	340,00
Valore Unitario €/mq	88,89
Coefficienti	
KT - Temporale	1,00
KP - Ubicazione	0,85
KS - Stato Manutenzione	1,10
K - Caratteristiche Strutturali	0,95
K - Caratteristiche Tecnologiche	1,00
KC - Consistenza	1,00
K - Sconto	0,92
Coefficiente Globale	0,817

Valore Unitario Ragguagliato €/mq	72,64
Valore Medio Ragguagliato €/mq	72,64
Scostamento percentuale	0,00 %

3.8 Comparabili

3.8.1 ASSO PROGRAMMA CASA SRL: 10/45 (54370094_Cfr. Allegato n.4 – Bene comparabile).

Via Valeria Tiburtina, 127, 67043 Celano AQ, Italia

Complesso industriale di 24.000 mq con 10 ettari di terreno.

Il complesso è suddiviso in:

- uffici, mensa: per un totale di circa 650 mq, con serramenti in alluminio e vetro, controsoffitti, pareti mobili e muri divisorii, pavimenti in piastrelle e servizi igienici;
- produzione: area di circa 15.000 mq, con un'altezza sotto trave di circa 10 m e campate ampie, che rendono l'immobile altamente versatile per diversi utilizzi;
- magazzino: area di circa 5.000 mq, con un'altezza sotto trave di circa 7,5 m rifinita con pavimento in battuto di cemento armato, serramenti in alluminio e vetro con portoni per l'accesso all'esterno del fabbricato. - casa del custode per circa mq 250 tra piano terra e seminterrato
- Le altre metrature sono distribuite su tutta una serie di corpi accessori con varie destinazioni.

Il complesso è ubicato nella zona produttiva del comune di Celano (AQ) a circa 4 km dal centro abitato e 0.5 km dell'uscita Aielli-Celano dell'autostrada Roma-Pescara. L'accesso alla proprietà avviene dalla strada statale 5 Tiburtina. La copertura è locata per impianto fotovoltaico con rendita annuale di circa 20.000,00 euro, nella valutazione delle caratteristiche intrinseche premianti, non se ne terrà conto, anche se la rendita decennale dell'impianto è facilmente enucleabile e costituisce un valore aggiunto del bene Comparabile.

Rispetto al bene periziato è da segnalare la posizione di maggior pregio per contesto urbanistico, esposizione, dotazione di infrastrutture e vicinanza all'ingresso autostradale.

to n.4

vetro,
ici;
mpate

ita con
Giunta
Portoni
Piano
Razionale
di
Varie
Abruzzo

km dal
accesso
impianto
delle
annuale
l bene

6/47

CoValPA



27/47

Periodo Stima: gennaio 2020

Osservatorio: Osservatorio del Mercato Immobiliare - Anno 2019 - Semestre 1

Tipologia: Capannoni

Stato Conservativo: Normale

Valore Minimo: 270,00 €

Valore Massimo: 410,00 €

Valore Medio: 340,00 €



Caratteristica	Valore	Coeff.
KT - Temporale		1,00
<i>La differenza temporale tra la valutazione del bene comparabile e quello oggetto di perizia è minima, non suscettibile, quindi, di variazioni significative.</i>		
Stato Conservazione Medio Impianti	Sufficienti	1,00
<i>Gli impianti sono a norma, funzionanti e certificati (l'agenzia immobiliare possiede copie degli attestati di conformità). Rispetto al bene periziato non devono essere, quindi, applicati coefficienti penalizzanti o migliorativi.</i>		
Consistenza Immobile	31500	1,00
<i>L'immobile ha una consistenza molto simile a quella del bene periziato. Non si ritiene di dover applicare alcun coefficiente in aumento o riduzione.</i>		
Tipologia Costruttiva	Intelaiatura in ferro	0,95
<i>L'immobile oggetto di comparazione è costituito da un complesso composto da due corpi di fabbrica contigui realizzati in epoche differenti, capannone ad uso magazzino realizzato nel 1975 e capannone produttivo realizzato nel 1989 (soni riconducibili a tale data anche la palazzina uffici e la mensa). Benché simile, come epoca di costruzione, al bene stimato è stato concepito nel rispetto dei dettami normativi fissati prima legge antisismica (Legge n.64/1974).</i>		
Stato Conservazione Medio	Sufficiente	1,10
<i>Le aree destinate alle lavorazioni sono gravate da uno stato di conservazione che risente del mancato utilizzo dell'immobile da oltre un quinquennio. Le aree esterne e le facciate sono, comunque, in buono stato conservativo. I locali a diretto servizio dell'opificio (uffici, mensa, servizi igienici,...), sono caratterizzati da un maggior pregio sia per quanto concerne il livello di finitura che lo stato di conservazione, ma la ridotta incidenza di tali superfici rispetto alla consistenza totale è influente in termini di apprezzamento (si è scelto, infatti, un coefficiente amplificativo -</i>		
Sconto Trattativa		0,92
<i>Margine medio di sconto pari 9,8% - fonte "Banca d'Italia ". Tale coefficiente di sconto trova conferma nelle informazioni ricevute dal promittente venditore, che conferma un analogo margine di trattativa.</i>		
Ubicazione		0,85
<i>Si è scelto un coefficiente riduttivo perché il dato si riferisce ad un immobile ubicato in una posizione di maggior pregio e centralità rispetto a quello oggetto di valutazione (Fonte: Graziano Castello, Stima dei beni produttivi - Tabella III.2.6.).</i>		
Coefficiente Globale		0,82

Valori

Valore Unitario (€/mq)	88,89
Valore Unitario Raggiugliato (€/mq)	72,64
Valore di Mercato (€)	2'800'000,00

3.9 Conclusioni ed indicazioni

Alla luce delle considerazioni estimali sopra esposte, assumendo il valore unitario di stima pari a €/mq 72,64, considerata la consistenza ragguagliata del bene pari a mq. 32'156,90 e gli importi computati a corpo per minus e plus valenze di seguito elencati.

3.10 Minus valenze

Le minus valenze da applicare sono pari a € 934'339,45, così determinate:

3.10.1 RIDUZIONE DEL VALORE DI MERCATO PER VINCOLI IMPOSTI

Ai fini della vendita il Prezzo di alienazione dell'Impianto viene determinato con riduzione del valore di mercato, in considerazione dei vincoli imposti nell'art. 1 della L.r. n. 47/2007. Per una corretta valutazione della riduzione del valore di mercato, si rende pertanto necessario elencare i tipi di vincolo a cui è assoggettato il compendio, parte dei quali previsti nel comma 26 dell'art. 1 di detta legge, parte nelle finalità dell'art. 10 della Legge 910/1966, parte nella Convenzione in essere e parte nelle modalità di gara.

Ciò premesso è possibile riassumere i vincoli come segue:

- a) vincolo decennale di inalienabilità e di indivisibilità a favore della Regione Abruzzo;
- b) vincolo di conservazione della destinazione originaria per la durata dei rapporti in essere per la gestione e comunque per un periodo non inferiore a dieci anni;
- c) rispetto delle finalità di cui all'art. 10 della legge 27/10/1966 n. 910;

La presenza di detti vincoli, a cui assoggettare il bene ai fini dell'alienazione, porta a collocare l'acquisizione del bene in un mercato non concorrenziale, quindi con ridotta dinamica di mercato: di conseguenza, per l'alienazione dell'impianto, non potrà che utilizzarsi un "costo deprezzato" rispetto a quello di mercato, come prevede il comma 28 dell'art. 1 della L.r. 47/2007.

CoValPA



31/47

Valutazione della riduzione

Si intende qui valutare l'incidenza dei vincoli per determinare l'entità della diminuzione del valore di mercato del bene: si richiamano, quindi, i vincoli elencati alle precedenti lettere a), b) e c). Un primo riferimento, per tener conto del vincolo decennale di inalienabilità, è dato, nel campo delle industrie manifatturiere alimentari (Conservazione e trasformazione di frutta, ortaggi, funghi e prodotti similari), dal coefficiente di ammortamento dei relativi fabbricati, che il D.M. 31/12/1988 n. 8 indica nel 3%: l'ammortamento complessivo nei dieci anni di durata del vincolo porta a considerare la riduzione del valore di cui al comma 28, intorno al 30%, che in ogni caso è inferiore al 40% indicato nel comma 28.

3.10.2 RIDUZIONE DEL VALORE PER RITARDATA IMMISSIONE IN POSSESSO

Condiziona fortemente il valore, a parere del sottoscritto, la circostanza che l'immissione in possesso viene fissata alla scadenza della convenzione in essere (16/04/2022). Il comma 26 dell'art. 1, infatti, vincola l'acquirente al rispetto *"delle condizioni contenute nelle convenzioni in essere per la gestione degli impianti"* e tra le condizioni c'è il rispetto della data di scadenza. L'eventuale acquirente, dunque, per il rispetto di dette condizioni, dovrà attendere la data del 16/04/2022 per entrare in possesso dei beni, pur dovendo disporre da subito delle rilevanti risorse economiche necessarie per l'acquisto.

3.10.3 VALUTAZIONE DELLA RIDUZIONE

Si procede, quindi, a valutare la riduzione percentuale del valore attuale di mercato, dovuta alla ritardata consegna del bene acquistato, pari alla differenza che intercorre tra la data di acquisizione e la data di consegna, che è pari a poco più di un anno. Al riguardo, se si considera un rendimento medio delle risorse impegnate per l'acquisto, dell'ordine di grandezza del 2% annuo, e si tiene conto del rischio per mancata consegna alla data di scadenza della Convenzione per cause oggi non ipotizzabili, si può concludere che la riduzione del valore del prezzo di alienazione del complesso per procrastinata consegna del

bene, non può essere inferiore percentualmente al 10%.

3.10.4 RIDUZIONE VALORE DI MERCATO PER LIMITI ALLA PARTECIPAZIONE

Nella stima del complesso, un ulteriore elemento di deprezzamento è costituito dalla limitazione dei soggetti che possono partecipare all'asta, stabilita dall'art. 1, comma 24 della L.r. n. 47/2007. Tale partecipazione, infatti, è riservata a cooperative e loro consorzi, ad associazioni di produttori agricoli o a società nelle quali gli imprenditori agricoli abbiano partecipazione superiore al 50%. *La ridotta partecipazione ha come conseguenza, pertanto, un'ulteriore limitazione delle dinamiche di mercato e conseguentemente un'ulteriore riduzione del valore di mercato.*

3.10.5 LIMITI DI RIDUZIONE DEL VALORE DI MERCATO STABILITI DALLA LEGGE

Il comma 28 dell'art. 1 della L.r. 47/2007, prevede che la riduzione del valore di mercato debba dipendere dai vincoli e stabilisce anche i limiti della riduzione. Detto articolo, infatti, fissa un'ampia forbice per la riduzione, con un limite massimo che non può superare "... la misura massima della quota di contribuzione pubblica ammissibile in base alla normativa vigente." La misura massima della quota di contribuzione, alla data odierna, è pari al 40%: *si conclude che la riduzione del valore di mercato deve essere contenuta entro il tetto massimo percentuale del 40%.*

3.10.6 DEPREZZAMENTO DEL VALORE DI STIMA

Se si tiene conto dei vincoli precedentemente enucleati si può concludere che la riduzione del valore di mercato, per determinare il prezzo di alienazione del complesso, può fissarsi nel limite massimo previsto dall'art. 1 comma 28, e quindi percentualmente pari al 40%. Considerando un valore di stima pari a 2.335.848,63 €, la detrazione da applicare in considerazione dei vincoli descritti in precedenza sarà pari a *934.339,45€* (2.335.848,63 x 0.40).

3.11 Plus valenze

Le plus valenze da considerare sono pari a € 2'745'344,34 - così determinate:

3.11.1 VALORE ATTREZZATURE, MACCHINARI E IMPIANTI.

Al valore stimato, riferito ai beni immobili, deve essere aggiunto il prezzo di alienazione dei macchinari e degli impianti. Per tali beni, su indicazione del Committente e a soli fini transattivi (si riserva, in caso di un eventuale contenzioso, di rimodularne il contenuto e conclusioni qualora non si condividessero le metodologie e i criteri di stima adottati), si prende a riferimento il valore indicato nella perizia di stima redatta dalla Regione Abruzzo (ai sensi dell'art. 47, comma 5, della L.R. 17 aprile 2003 n.7) il 5 agosto 2017.

Il valore stimato in perizia, pari a 5.083.971,00 €, deve essere ridotto in considerazione del:

- a) vincolo legato alla ritardata immissione in possesso;

L'eventuale acquirente, infatti, entrerebbe in possesso di beni soltanto a partire dal 16 aprile 2022 e, fino a tale data, verranno utilizzati a titolo gratuito dall'attuale concessionario. Il comma 28 dell'art. 1 della L.r. 47/2007, prevede che la riduzione del valore di mercato debba dipendere dai vincoli e stabilisce anche i limiti della riduzione. Detto articolo, infatti, fissa anche la consistenza massima di tale deprezzamento considerandolo pari alla "... *misura massima della quota di contribuzione pubblica ammissibile in base alla normativa vigente.*" La misura massima della quota di contribuzione, alla data odierna, è pari al 40%: si conclude che la riduzione del valore di mercato, in virtù dei vincoli richiamati, debba essere pari al 40%.

Il prezzo di alienazione dei beni mobili ricompresi nel complesso agro-industriale è stimato in 2.745.344,37 € ($5.083.971,00 \times 0.60 \times 0.90$).

Come detto in premessa, essendo possibile asserire la totale autonomia funzionale e tipologica degli impianti attuali rispetto a quelli originari, si ritiene che le nuove linee

produttive e le relative attrezzature non possono essere classificate, come manutenzioni, addizioni o migliorie (a carico del Concessionario e non oggetto di ristoro), né come innovazioni od implementazioni di quelle esistenti (oggetto di riconoscimento di valore residuo), ma come nuovi impianti la cui proprietà esclusiva è da riconoscere al Concessionario, il valore di realizzo in una eventuale vendita andrebbe attribuito per intero al Concessionario stesso.

3.12 Valore di mercato calcolato con il metodo sintetico comparativo

Stante quanto riportato nei paragrafi precedenti ne consegue che il più probabile valore di mercato dell'immobile in esame risulta pari a:

€ 4'146'853.55 (2.335.848,63 € - 934.339,45 € + 2.745.344,37 €) oltre IVA se dovuta.

Si evidenzia che la presente valutazione è stata svolta nel presupposto della regolarità urbanistico-edilizia e catastale del bene per l'utilizzo richiesto, e del rispetto di tutte le normative vigenti in materia di igiene e sicurezza.

Il presente rapporto di valutazione è conforme alla Norma UNI 11612



5. Metodo alternativo di stima

4.1 Riferimenti normativi

Per una corretta stima del valore di alienazione del compendio, si farà riferimento alle sottoelencate disposizioni normative, sia statali che regionali. In particolare, per la valutazione dei vincoli di destinazione e delle finalità dell'impianto, si farà riferimento a:

- Legge 27 ottobre 1966, n. 910 – art. 10
- Convenzione di affidamento sottoscritta in data 16/04/1992

Per le procedure di alienazione e, di conseguenza, per l'esame dei vincoli che condizionano la stima complessiva del valore di alienazione si farà riferimento alla norma regionale che regola l'alienazione degli impianti agroindustriali trasferiti alle Regioni con DPCM 11 maggio 2001:

- Legge regionale 31 dicembre 2007, n. 7 – art. 1, commi dal 24 al 29.

Di detta legge si riporta, in particolare, il contenuto dei commi 26, 28 e 29:

comma 26 "L'alienazione è effettuata con vincolo decennale di inalienabilità e di indivisibilità a favore della Regione Abruzzo. Gli impianti trasferiti conservano altresì la destinazione originaria per tutta la durata dei rapporti in essere per la gestione e comunque per un periodo non inferiore ai dieci anni. Detto vincolo comporta per l'acquirente il rispetto delle finalità di cui all'art. 10 della Legge 27 ottobre 1966, n. 910, nonché delle condizioni contenute nelle convenzioni in essere per la gestione degli impianti, ove l'acquirente risultasse diverso dall'attuale concessionario."

comma 28 "Il prezzo di alienazione degli impianti è determinato ai sensi dell'art. 47, comma 5, della L.R. 17 aprile 2003, n. 7 (Disposizioni finanziarie per la redazione del bilancio annuale 2003 e pluriennale 2003-2005 della Regione Abruzzo - Legge finanziaria regionale 2003) tenendo conto dei vincoli di destinazione di cui al comma 26. In ogni caso, l'eventuale riduzione del valore dipendente dai suddetti vincoli dovrà essere contenuta entro la misura massima della quota di contribuzione pubblica ammissibile in base alla normativa vigente."

comma 29 "Agli attuali concessionari è riconosciuto il valore residuo, calcolato alla data di scadenza della gestione e al netto degli eventuali finanziamenti a fondo perduto ricevuti, delle innovazioni ed implementazioni effettuate sugli impianti che siano state formalmente autorizzate e che siano caratterizzate da autonomia funzionale e tipologica rispetto all'impianto originario."

4.2 Articolazione della stima

Il compendio di che trattasi è stato oggetto da parte dell'Ente proprietario di Piani di dismissione patrimoniale, il più recente dei quali approvato con delibera di Giunta regionale n. 406 del 27 maggio 2015: l'impianto agroindustriale di Borgo strada 14 in Celano (Aq) figura al n. 8 dell'Elenco dei beni (all. A) ed il valore complessivo attribuito al compendio è stimato in € 3.864.814,36.

Ciò premesso si ritiene di articolare la stima valutando separatamente i beni immobili dagli impianti ed attrezzature.

4.3 Individuazione valore alternativo di alienazione dei beni immobili

Per i beni immobili la Perizia di stima, redatta dagli uffici regionali in data 29/02/2018, indica il valore di € 7.541.777,00 (di cui € 5.169.228 per beni presenti

imento
icolare,
si farà

oli che
nto alla
rasferiti

Giunta Regionale d'Abruzzo

ità e di
ultresì la
munque
irente il
ché delle
nti, ove

ad inizio concessione ed € 2.372.549 per investimenti effettuati dal Consorzio - ad oggi la Concessionaria Soc. Co.Val.Pa. non ha ancora ottenuto dalla Regione Abruzzo copia integrale di detta Perizia di stima).

Il riferimento a tale valore di stima non ne costituisce tacita accettazione, non conoscendone i criteri utilizzati non se ne possono valutare i contenuti, si è fatto riferimento a tali valori a puro scopo transattivo e a testimonianza della volontà dell'attuale Concessionario di addivenire ad una composizione bonaria della citata vicenda giudiziaria.

Si nota comunque un anomalo scostamento tra tale valore e quello calcolato per via analitica dallo scrivente tecnico con metodo "Sintetico Comparativo".

4.3 Minus valenze

4.3.1 RIDUZIONE DEL VALORE DI MERCATO PER VINCOLI IMPOSTI

Ai fini della vendita il *Prezzo di alienazione dell'Impianto* viene determinato con riduzione del valore di mercato; in considerazione dei vincoli imposti nell'art. 1 della L.r. n. 47/2007.

Per una corretta valutazione della riduzione del valore di mercato, si rende pertanto necessario elencare i tipi di vincolo a cui è assoggettato il compendio, parte dei quali previsti nel comma 26 dell'art. 1 di detta legge, parte nelle finalità dell'art. 10 della Legge 910/1966, parte nella Convenzione in essere e parte nelle modalità di gara. Ciò premesso è possibile riassumere i vincoli come segue:

- a) vincolo decennale di inalienabilità e di indivisibilità a favore della Regione Abruzzo;
- b) vincolo di conservazione della destinazione originaria per la durata dei rapporti in essere per la gestione e comunque per un periodo non inferiore a dieci anni;

io - ad
legione
ie, non
è fatto
volontà
a citata

c) rispetto delle finalità di cui all'art. 10 della legge 27/10/1966 n. 910;

La presenza di detti vincoli, a cui assoggettare il bene ai fini dell'alienazione, porta a collocare la acquisizione del bene in un mercato non concorrenziale, quindi con *ridotta dinamica di mercato*: di conseguenza per l'alienazione dell'impianto non potrà che utilizzarsi un "costo deprezzato" rispetto a quello di mercato, come prevede il comma 28 dell'art. 1 della L.r. 47/2007.

ato per

Si intende qui valutare l'incidenza dei vincoli per determinare l'entità della diminuzione del valore di mercato del bene: si richiamano, quindi, i vincoli elencati nelle lettere a), b) e c) del punto 3.1).

Un primo riferimento, per tener conto del vincolo decennale di inalienabilità, è dato, nel campo delle industrie manifatturiere alimentari (Conservazione e trasformazione di frutta, ortaggi, funghi e prodotti simili), dal coefficiente di ammortamento dei relativi fabbricati, che il D.M. 31/12/1988 n. 8 indica nel 3%: l'ammortamento complessivo nei dieci anni di durata del vincolo porta a considerare la riduzione del valore di cui al comma 28, intorno al 30%, che in ogni caso è inferiore al 40% indicato nel comma 28.

Giunte con
ato con
il art. 1
i tende
pendio,
finalità
te nelle

4.3.2 RIDUZIONE DEL VALORE PER RITARDATA IMMISSIONE IN POSSESSO

Condiziona fortemente il valore, a parere del sottoscritto, la circostanza che *l'immissione in possesso viene fissata alla scadenza della convenzione in essere (16/04/2022).*

legione
dei
feriore

Il comma 26 dell'art. 1, infatti, vincola l'acquirente al rispetto "delle condizioni contenute nelle convenzioni in essere per la gestione degli impianti" e tra le condizioni c'è il rispetto della data di scadenza.

Ed anche nel caso in cui ad acquisire l'impianto - per esercizio del diritto di



prelazione – sia la Concessionaria Soc. Co.Val.P.A., essa dovrà anticipare oggi ingenti risorse finanziarie, tre anni prima della reale immissione in possesso.

L'eventuale acquirente, dunque, per il rispetto di dette condizioni, dovrà attendere la data del 16/04/2022 per entrare in possesso dei beni, pur dovendo disporre da subito delle rilevanti risorse economiche necessarie per l'acquisto.

4.3.3 VALUTAZIONE DELLA RIDUZIONE

Si procede, quindi, a valutare la riduzione percentuale del valore attuale di mercato, dovuta alla ritardata consegna del bene acquistato, pari alla differenza che intercorre tra la data di acquisizione e la data di consegna, che è pari a poco più di un anno.

Al riguardo, se si considera un rendimento medio delle risorse impegnate per l'acquisto, dell'ordine di grandezza del 2% annuo, e si tiene conto del rischio per mancata consegna alla data di scadenza della Convenzione per cause oggi non ipotizzabili, si può concludere che la riduzione del valore del prezzo di alienazione del complesso per procrastinata consegna del bene, non può essere inferiore *percentualmente al 10%*.

4.3.4 RIDUZIONE VALORE DI MERCATO PER LIMITI ALLA PARTECIPAZIONE

Nella stima del complesso, un ulteriore elemento di deprezzamento è costituito dalla limitazione dei soggetti che possono partecipare all'asta, stabilita dall'art. 1, comma 24 della L.r. n. 47/2007.

Tale partecipazione, infatti, è riservata a cooperative e loro consorzi, ad associazioni di produttori agricoli o a società nelle quali gli imprenditori agricoli abbiano partecipazione superiore al 50%.

La ridotta partecipazione ha come conseguenza, pertanto, un'ulteriore limitazione delle dinamiche di mercato e conseguentemente una ulteriore riduzione del valore di mercato.

4.3.5 LIMITI DI RIDUZIONE DEL VALORE DI MERCATO STABILITI DALLA LEGGE

Il comma 28 dell'art. 1 della L.r. 47/2007, prevede che la riduzione del valore di mercato debba dipendere dai vincoli e stabilisce anche i limiti della riduzione.

Detto articolo, infatti, fissa un'ampia forchetta per la riduzione, con un limite massimo che non può superare "... la misura massima della quota di contribuzione pubblica ammissibile in base alla normativa vigente."

La misura massima della quota di contribuzione, alla data odierna, è pari al 40%: si conclude che la riduzione del valore di mercato deve essere contenuta entro il tetto massimo percentuale del 40%.

4.3.6 DEPREZZAMENTO DEL VALORE DI STIMA

In conclusione, se si tiene conto dei vincoli di cui ai precedenti punti 4.3.1) e 4.3.2), quantificati percentualmente nei punti 4.3.3 e 4.3.4, si può concludere che la riduzione del valore di mercato, per determinare il prezzo di alienazione del complesso, può fissarsi nel limite massimo previsto dall'art. 1 comma 28, e quindi percentualmente pari al 40%.

Applicando a tale valore la riduzione del 40%, il prezzo di alienazione dei beni immobili da porre a base d'asta è così determinato:

$$€ 7.541.777,00 \times 40\% = € \underline{4.525.066,20}$$

(quattromilionicinquecentoventicinquezerosessantasei/20)

4.4 Plus Valenze

Le plus valenze da considerare sono pari a € 2'745'344,34 - così determinate:

4.4.1 VALORE ATTREZZATURE, MACCHINARI E IMPIANTI

Al valore stimato, riferito ai beni immobili, deve essere aggiunto il prezzo di alienazione dei macchinari e degli impianti. Per tali beni, su indicazione del Committente e a soli fini transattivi (si riserva, in caso di un eventuale contenzioso, di rimodularne il contenuto e conclusioni qualora non si condividessero le metodologie e i criteri di stima adottati), si prende a riferimento il valore indicato nella perizia di stima redatta dalla Regione Abruzzo (ai sensi dell'art. 47, comma 5, della L.R. 17 aprile 2003 n.7) il 5 agosto 2017.

Il valore stimato in perizia, pari a 5.083.971,00 €, deve essere ridotto in considerazione del:

- a) vincolo legato alla ritardata immissione in possesso;

L'eventuale acquirente, infatti, entrerebbe in possesso di beni soltanto a partire dal 16 aprile 2022 e, fino a tale data, verranno utilizzati a titolo gratuito dall'attuale concessionario. Il comma 28 dell'art. 1 della L.r. 47/2007, prevede che la riduzione del valore di mercato debba dipendere dai vincoli e stabilisce anche i limiti della riduzione. Detto articolo, infatti, fissa anche la consistenza massima di tale deprezzamento considerandolo pari alla "... misura massima della quota di contribuzione pubblica ammissibile in base alla normativa vigente." La misura massima della quota di contribuzione, alla data odierna, è pari al 40%: si conclude che la riduzione del valore di mercato, in virtù dei vincoli richiamati, debba essere pari al 40%.

Il prezzo di alienazione dei beni mobili ricompresi nel complesso agro-industriale è stimato in 2.745.344,37 € ($5.083.971,00 \times 0.60 \times 0.90$).

Come detto in premessa, essendo possibile asserire la totale autonomia funzionale e tipologica degli impianti attuali rispetto a quelli originari, si ritiene che le nuove linee produttive e le relative attrezzature non possono essere classificate, come manutenzioni, addizioni o migliorie (a carico del Concessionario e non oggetto di ristoro), né come innovazioni od implementazioni di quelle esistenti (oggetto di riconoscimento di valore residuo), ma andrebbero classificati come nuovi impianti la cui proprietà esclusiva è da riconoscere al Concessionario, il valore di realizzo in una eventuale vendita va attribuito per intero al Concessionario stesso.

4.5 Valore di mercato alternativo

Stante quanto riportato nei paragrafi precedenti ne consegue che il valore di mercato dell'immobile in esame considerato quanto detto a proposito dei nuovi impianti risulta pari a:

$$(4.525.066,20 + 2.745.344,37 \text{ €}) = \underline{7.270.410,57 \text{ €}}$$

6. Importo a base d'asta

Per la determinazione dell'importo a base d'asta, ai soli fini transattivi, si considera il valore risultante dalla media delle due stime, cfr. importi riconosciuti ai punti 3.12 e 4.5

$$(7.270.410,57 \text{ €} + 4.146.853,52) / 2 = 5.708.632,00 \text{ €}$$

(determinato ex art. 1 comma 28 della L.R. 47/2007): € 5.708.632,00 €



7. Valore residuo da riconoscere al concessionario

Al fine di determinare il valore residuo da riconoscere al Concessionario, va operata la distinzione, non sempre immediata, tra:

- "addizioni o migliorie" o "modifiche ed ampliamenti" di macchinari ed impianti, che le lett. c) ed e) dell'art. 3 della Convenzione di affidamento sottoscritta in data 16/04/1992, pongono a carico del Concessionario e quindi senza possibilità di rimborso;
- "innovazioni ed implementazioni" effettuate sugli impianti e caratterizzate da "autonomia funzionale e tipologia rispetto all'impianto originario", che il comma 29 dell'art. 1 della L.r. 47/2007 dispone essere oggetto di valore residuo da riconoscere al Concessionario.

Ciò premesso, il sottoscritto ha esaminato con attenzione gli impianti, consistenti in linee di produzione e di confezionamento, e le attrezzature che il Concessionario ha realizzato ex novo: in generale i maggiori investimenti, nel tempo trascorso da inizio concessione ad oggi, hanno riguardato lo smantellamento delle linee di produzione originarie diventate obsolete e la loro quasi totale sostituzione con impianti totalmente diversi.

L'impianto originario, all'atto della sottoscrizione della concessione, constava in linee di produzione totalmente differenti dalle attuali, al tempo, infatti, vi erano vetuste linee che consentivano la produzione di fiocchi di patate; oggi gli impianti di produzione sono totalmente differenti, tanto che i beni di produzione sono prodotti ortofrutticoli surgelati.

Essendo possibile asserire la totale autonomia funzionale e tipologica degli impianti attuali rispetto a quelli originari, si ritiene che le nuove linee produttive e le relative attrezzature non possono essere classificate, come manutenzioni,

addizioni o migliorie (a carico del Concessionario e non oggetto di ristoro), né come innovazioni od implementazioni di quelle esistenti (oggetto di riconoscimento di valore residuo), ma come nuovi impianti la cui proprietà esclusiva è da riconoscere al Concessionario, il valore di realizzo in una eventuale vendita andrebbe attribuito per intero al Concessionario stesso.

6.1 Determinazione del valore da riconoscere al Concessionario

Il valore residuo da riconoscere al Concessionario viene determinato con riferimento a quanto prescritto nel comma 29 dell'art. 1 della L. R. 47/2007, che dispone:

"Agli attuali Concessionari è riconosciuto il valore residuo, calcolato alla scadenza della concessione e al netto degli eventuali finanziamenti a fondo perduto ricevuti, delle innovazioni ed implementazioni effettuate sugli impianti che siano state formalmente autorizzate, e che siano caratterizzate da autonomia funzionale e tipologica rispetto all'impianto originario".

A base della determinazione del quantum riconoscibile al Concessionario, a ristoro degli investimenti finanziari effettuati dallo stesso per la realizzazione di opere ex novo (anche rilevanti quali ad es. l'opificio corpo aggiunto del valore stimato di oltre due milioni di euro, l'officina meccanica ecc.), viene preso il valore di mercato, che la Perizia di stima redatta dagli uffici regionali fissa in € 2 372 549,00.

Da detto prezzo va detratto il valore dell'area di sedime, che non è di proprietà del Concessionario.

Per la valutazione del valore dell'area di sedime si fa riferimento alla percentuale di incidenza del valore complessivo dell'immobile che, da ricerche di mercato condotte nella provincia dell'Aquila e nella zona del Fucino, risulta mediamente essere pari al 10%.

Il valore dell'area di sedime risulta essere: $\text{€ } 2.372.549 \times 10\% = \text{€ } 237.255$

Pertanto, il valore residuo di mercato da riconoscere, al netto dei finanziamenti a fondo perduto e del calcolo alla data di scadenza della gestione (16/04/2022) risulta essere:

$$\text{€ } 2.372.549,00 - 237.549 = \underline{\text{€ } 2.135.000,00}$$

6.1.1 FINANZIAMENTI A FONDO PERDUTO RICEVUTI

Dalle risultanze della documentazione fornite dal Concessionario Soc. Co.Val.Pa, il Concessionario, per i beni immobili realizzati ex novo, ha ricevuto i seguenti finanziamenti a fondo perduti nelle annualità a fianco elencate:

- anno 2004: finanziamenti ricevuti	€	374 001,00
- anno 2011:	€	<u>20 400,00</u>
<u>totale finanziamenti ricevuti</u>	€	<u>394 401,00</u>

Questo importo va detratto dal valore residuo da riconoscere, che quindi diventa:

$$\text{€ } 2.135.000 - 394.401 = \underline{\text{€ } 1.740.599,00}$$

6.1.2 VALORE RESIDUO DA RICONOSCERE A SCADENZA CONCESSIONE

Il valore residuo alla scadenza della concessione viene determinato utilizzando il coefficiente di ammortamento dei fabbricati, già utilizzato e descritto nel precedente punto 3.1.1, e per la cui determinazione si è fatto riferimento al D.M. 31/12/1988 n. 8.

Considerando che il tempo residuo per la scadenza della concessione (16/4/2022) è di tre anni e tre mesi, esattamente 39 mesi pari 3.25 anni, ed il coefficiente di

ammortamento annuo è pari al 3%, il valore riconoscibile al Concessionario a fine gestione, ai sensi del comma 29, art. 1 L.r. 47/2007, risulta:

$$€ 1.740.599 \times (1 - 3.25 \times 3\%) = € 1.570.890$$

Con riferimento ai **Beni mobili** la Società Concessionaria ha fornito al sottoscritto il prospetto (allegato A). Nel prospetto, distinti per Reparto Produzione, Reparto Confezionamento e Altri servizi, vengono esposti i valori dei beni mobili al 31.12.2016, elencando sotto la lettera A) i Beni presenti a inizio Concessione e sotto la lettera B) gli Investimenti effettuati dal Consorzio concessionario.

In termini percentuali, dunque, alla data del 31.12.2016, i Beni presenti ad inizio Concessione, e quindi di proprietà dell'Ente concedente, costituiscono solo il 3.5% del valore complessivo, mentre il restante 96,5% è costituito dagli investimenti effettuati dal Consorzio concessionario.

Come riportato in premessa gli investimenti effettuati dall'attuale concessionario, riportati nei paragrafi precedenti, e riferiti ai beni mobili ricompresi nel complesso agro-industriale, avendo totale autonomia tipologica e funzionale rispetto all'impianto originario debbano essere, in termini di valore di stima, inseriti nell'importo globale da riconoscere al Concessionario.

Importo riconoscibile al concessionario:

(art. 1 comma 29 della L.R. 47/2007): $1.570.890,00 + 2.135.000,00 = \underline{3.705.890,00€}$

Ai soli fini transattivi il concessionario mi chiede di indicare quale importo da rimborsare al concessionario solo € 1.570.890,00 riferito al solo corpo aggiunto.

Celano, 24 marzo 2021

Ing. Marco Paris





R.G. n° 481 anno 2021
Reg. Informatizzato SIGP

UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE AVEZZANO

VERBALE DI GIURAMENTO

L'anno duemilaventuno, il giorno 25 (VENTICINQUE) del mese di MARZO,
nella cancelleria dell'Ufficio suddetto, avanti il funzionario giudiziario sottoscritto, è
personalmente comparso il/la signor/a MARCO PARIS nato/a
a [REDACTED] il [REDACTED] residente a [REDACTED]
via/piazza [REDACTED] n. [REDACTED], identificato a mezzo C. DI IDENTITÀ
n° [REDACTED] rilasciato il [REDACTED] da [REDACTED]
valido fino al [REDACTED]

Il/la quale presenta il lavoro che precede, dichiarando di confermarlo e di ratificarlo in
ogni sua parte e di volerlo asseverare mediante giuramento. Ammonito a norma di legge,
il richiedente giura, stando in piedi e a capo scoperto, ripetendo la formula:

**"Giuro di avere bene e fedelmente proceduto nella funzione commessami e di non
avere avuto altro scopo che quello di far conoscere, a chi spetti, la verità"**

Il Direttore Amministrativo
[REDACTED]

IL/LA DICHIARANTE
[REDACTED]



Incollare sulla perizia una marca amministrativa da € 16,00 N.B. Se la perizia supera le quattro facciate incollare 2
marche da € 16,00 Se la perizia supera le otto facciate incollare 3 marche da € 16,00 e così via aggiungendo € 16,00
ogni quattro facciate. Le marche possono essere anche incollate tutte insieme. Incollare una marca amministrativa da €
1,04 su ogni allegato quale che sia il numero delle pagine di ciascuno Ove trattasi di disegni, planimetrie, fotografie,
apporre una marca amministrativa da € 0,52 su ognuno