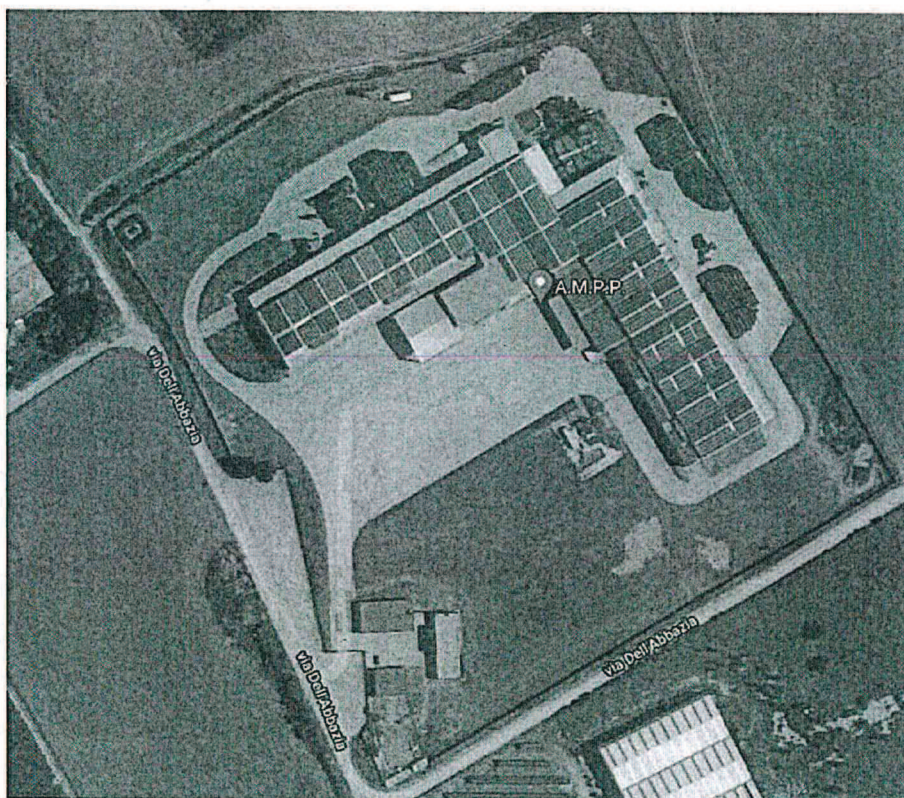


Al. 2)

**VALUTAZIONE TECNICO - ESTIMATIVA**  
**AMPP - Associazione Marsicana Produttori**  
**Patate Società Cooperativa Agricola**  
**Impianto in San Benedetto dei Marsi**  
**Via Dell'Abbazia, 67058 - San Benedetto dei Marsi AQ,**  
**Italia**



Tecnico valutatore

Lus. Fabrizio Confortini









# Indice

## 0. Sommario

|   |    |
|---|----|
| 1. Premessa .....   | 6  |
| RIFERIMENTI NORMATIVI.....  | 6  |
| 2. Dati Anagrafici .....  | 8  |
| 2.1 Opificio industriale .....  | 9  |
| 2.2 Palazzina uffici .....  | 10 |
| 2.3 Edificio spogliatoi, servizi igienici, cucina e mensa .....       | 10 |
| 2.4 Abitazione custode .....  | 11 |
| 2.5 Vani tecnici .....  | 11 |
| 2.6 Tettoie .....   | 12 |
| 2.7 Aree esterne pertinenziali .....                                  | 12 |
| 3. Dati Catastali.....  | 14 |
| 4. Destinazione d'uso .....   | 15 |
| 5. Certificazioni e Vincoli.....                                      | 16 |
| 6. Caratteristiche Intrinseche .....                                  | 20 |
| 7. Caratteristiche Estrinseche .....                                  | 22 |
| 8. Consistenze .....  | 23 |
| 9. Metodologia estimativa adottata - Costo di Riproduzione Deprezzato |    |
| 24  |    |
| 9.1 Esposizione del procedimento .....                                | 26 |
| 9.2 Tempistica dell'operazione immobiliare.....                       | 27 |
| 9.3 Costo di costruzione.....   | 28 |
| CONSISTENZE PARAMETRICHE E COSTI TECNICI .....                        | 28 |
| ONERI FINANZIARI SUL COSTO DI COSTRUZIONE .....                       | 32 |
| UTILE DEL PROMOTORE SUL COSTO DI COSTRUZIONE .....                    | 32 |
| 9.4 Costo dell'area .....   | 33 |





|  |           |
|--|-----------|
| COSTI DIRETTI E INDIRETTI DELL' AREA .....                                   | 33        |
| ONERI FINANZIARI SUL COSTO DELL'AREA .....                                   | 34        |
| UTILE DEL PROMOTORE SUL COSTO DELL' AREA .....                               | 34        |
| <b>10. Tabella di Calcolo - Valore di produzione a nuovo .....</b>           | <b>34</b> |
| <b>11. Costo di produzione deprezzato .....</b>                              | <b>36</b> |
| 11.1 <i>Minus valenze</i> .....  | 40        |
| 11.1.1 RIDUZIONE DEL VALORE DI MERCATO PER VINCOLI IMPOSTI .....             | 40        |
| 11.1.2 RIDUZIONE DEL VALORE PER RITARDATA IMMISSIONE IN POSSESSO .....       | 41        |
| 11.1.3 VALUTAZIONE DELLA RIDUZIONE .....                                     | 41        |
| 11.1.4 RIDUZIONE VALORE DI MERCATO PER LIMITI ALLA PARTECIPAZIONE .....      | 42        |
| 11.1.5 LIMITI DI RIDUZIONE DEL VALORE DI MERCATO STABILITI DALLA LEGGE ..... | 42        |
| 11.1.6 DEPREZZAMENTO DEL VALORE DI STIMA .....                               | 43        |
| 11.2 <i>Valore di mercato calcolato</i> .....                                | 43        |
| <b>12 Importo a base d'asta .....</b>  | <b>44</b> |
| <i>Allegati</i> .....  | 45        |







Giunta Regionale d'Abruzzo





## 1. Premessa

Io sottoscritto ing. [redacted] con studio tecnico in Avezzano, V [redacted] iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di L'Aquila al n. [redacted] su incarico ricevuto dalla Associazione Marsicana Produttori di Patate Società Cooperativa Agricola, ho redatto la presente consulenza tecnica per la Stima del valore di alienazione dell'impianto di cui all'oggetto. Dopo aver acquisito tutta la documentazione necessaria, ho proceduto ad effettuare le indagini di carattere generali ed i rilievi ritenuti opportuni. Effettuati gli approfondimenti e le ricerche anche normative del caso, ho proceduto alla redazione della presente Relazione, in adempimento all'incarico ricevuto.

### 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 per l'affidamento in gestione dell'impianto, sottoscritta in data 3 novembre 1992 (Cfr. Allegato 1).

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. 47 - art. 1, commi dal 24 al 29.

Di detta legge si riporta, in particolare, il contenuto dei commi 25bis, 26, 28 e 29:

- Comma 25bis *"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. " (Comma inserito dall'art. 16, comma 1, L.R. 20 gennaio 2021, n. 1.)

- 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."*

Stante la volontà dell'attuale Concessionario, 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, di presentare alla Regione Abruzzo una proposta di acquisto per il compendio immobiliare de quo, si è proceduto, su mandato espresso dello stesso, a redigere la presente perizia di stima.

## 2. Dati Anagrafici

L'oggetto di stima è ubicato nel Comune di San Benedetto Dei Marsi in località Abbazia, in Via San Cipriano, tipologia Fabbricato, con classificazione Complesso agroindustriale, la proprietà è della Regione Abruzzo.

Il complesso agroindustriale, entrato in funzione nel 1982, è stato edificato in un appezzamento di terreno della superficie complessiva di 69.440 mq, di cui 60.172 mq di superficie recintata e 9.268 mq di area esterna alla recinzione. Da un punto di vista geografico è ubicato ai margini dell'alveo fucense, nella zona periferica del Comune di San Benedetto dei Marsi in un contesto a vocazione prettamente agricola.

L'ubicazione dell'immobile, per la sua destinazione, è da ritenersi quindi scadente e, rispetto al bene campione, penalizzata dall'assenza di collegamenti pubblici e dalla lontananza dall'ingresso autostradale di Aielli-Celano. Come desumibile dagli elaborati grafici riportati in allegato (Cfr. Allegato n.2) è possibile distinguere diversi corpi di fabbrica risalenti tutti alla stessa epoca di costruzione. L'attuale opificio si compone di vari corpi di fabbrica realizzati, prevalentemente, nel 1982.

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).



## 2.1 Opificio industriale

Caratterizzato da una superficie di circa 11.079mq, così ripartiti:

A - a) All'interno del complesso edilizio trovano collocazione n° 8 celle frigorifere nell'ala Y e n° 6 celle frigorifere nell'ala X, con un corpo centrale adibito a sala lavorazione, zona di scarico esterna e piazzola di carico;

b) Bunker per il trattamento dei vegetali con radiazioni ionizzanti. Tale struttura, non essendo stata mai utilizzata a causa dei timori legati all'utilizzo di sostanze radioattive;

B - superficie commerciale - a) 11.079 mq; b) 405mq;

C - epoca costruzione - a,b) l'impianto strutturale, risalente al 1982, risulta essere fortemente penalizzato da una progettazione realizzata con criteri antisismici superati, le componenti impiantistiche di base, inoltre, anche se oggetto di frequenti interventi manutentivi, sono vetuste;

D - a,b) costituito da capannoni di pianta rettangolare, composto da cinque corpi di fabbrica strutturalmente indipendenti e disposti su due assi ortogonali. Nell'intersezione tra le ali ortogonali dell'opificio è presente un bunker per il trattamento dei vegetali con radiazioni ionizzanti. - a) Strutture portanti in c.a. prefabbricate, tegoli di copertura e tamponati con pannelli in c.a.p.; b) realizzato con struttura monolitica in cemento armato baritato avente forma di un parallelepipedo cavo a pianta rettangolare e con soletta di copertura piana.;

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 operati dall'attuale Concessionario, sono gravate da una concezione di base ormai vetusta. Alcune celle frigorifere sono sprovviste di impianti di frigoriferi. Il giudizio relativo allo stato d'uso, per quanto concerne la parte strutturale è insufficiente. Le finiture interne sono in linea con la destinazione dei locali (cfr. Allegato3 - documentazione fotografica).

A.M.P.P. \_San Benedetto dei Marsi



9/45



## 2.2 Palazzina uffici

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

B - superficie commerciale - 285 mq;

C - epoca costruzione - il fabbricato risale al 1982.

D - caratterizzato strutture portanti in cemento armato, tamponate a cassa vuota con parete esterna in blocchetti di argilla espansa e parete interna in mattoni forati. Le finiture interne sono scadenti e il complesso strutturale risente di una concezione superata che ne determina un'elevata vulnerabilità sismica. 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 1982, risentendo di una concezione strutturale oramai superata, sono gravate da un'elevata vulnerabilità sismica.

## 2.3 Edificio spogliatoi, servizi igienici, cucina e mensa

A - corpo di fabbrica che ospita i locali destinati a spogliatoi, mensa e sale comuni;

B - superficie commerciale - 477 mq;

C - epoca costruzione - il fabbricato risale al 1982.

D - Caratterizzato da una struttura in c.a. gettato in opera, si sviluppa su due livelli fuori terra, con solai in laterocemento e copertura piana. Il piano terra è caratterizzato da un ampio portico che consente l'accesso ad un disimpegno su cui affacciano i servizi igienici e gli spogliatoi. L'impianto planimetrico è regolare, in zona baricentrica è presente il connettivo verticale che consente l'accesso al piano superiore dove sono presenti i locali cucina e mensa; da quest'ultimo ambiente è possibile accedere ad un terrazzo a livello caratterizzato da una superficie di circa 123mq. Le



tamponature sono a cassa vuota in laterocemento. L'impianto strutturale risente di una concezione strutturale superata che ne determina un'elevata vulnerabilità sismica. L'immobile non è utilizzato, ne consegue che gli impianti elettrici, di concezione superata, non sono conformi alle attuali normative; gli impianti termici non sono funzionanti, ma comunque riattivabili con un intervento di straordinaria manutenzione.

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.

#### 2.4 Abitazione custode

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

B - superficie commerciale - 1360 mq;

C - epoca costruzione - il fabbricato risale al 1982.

D - Tale corpo di fabbrica caratterizzato strutture portanti in cemento armato, tamponate a cassa vuota con parete esterna in blocchetti di argilla espansa e parete interna in mattoni forati, con copertura piana non calpestabile. Le finiture interne sono scadenti e il complesso strutturale risente di una concezione superata che ne determina un'elevata vulnerabilità sismica.

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.

#### 2.5 Vani tecnici

A- a) Cabina elettrica primaria; b) Cabina elettrica di trasformazione;

B - superficie commerciale - a) 22 mq; b) 36 mq;

C - epoca costruzione - a) 1982; b) 1996;

D - a,b) struttura in c.a. gettato in opera;

E - a,b) lo stato d'uso è buono;

## 2.6 Tettoie

A- a) Tettoia di scarico patate; b) sili di stoccaggio;

B - superficie commerciale - a) 463 mq; b) 584 mq;;

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

D - a,b,) caratterizzata da una struttura prefabbricata in c.a.p.; b) Questo edificio risalente all'impianto originario del 1982, non è stato mai utilizzato. La sua funzione è totalmente avulsa dall'utilizzo generale d'impianto;

E - a,b) lo stato d'uso, a causa dell'età di realizzazione, è mediocre. L'impianto strutturale risale al 1982, risulta essere fortemente penalizzato da una progettazione realizzata senza adeguati criteri antisismici;

## 2.7 Aree esterne pertinentenziali

A. Le aree pertinentenziali al complesso agro-industriale sono costituite da piazzali di manovra, viabilità e camminamenti asfaltati, e da aree destinate a verde non attrezzato. Tali superfici sono di difficile utilizzo perché intercluse tra i fabbricati costituenti il complesso.

B. i piazzali di manovra asfaltati hanno una superficie di mq 13.902, le aree verdi di mq 33.210.

D. i piazzali di manovra sono caratterizzati da tappetino di usura in conglomerato bituminoso, posto a copertura di uno strato di binder. La recinzione è costituita da pannelli prefabbricati in c.a.p. di altezza 2,05 mt in tutte le sue parti ad eccezione della parte antistante le palazzine che è costituita da muretto con sovrastante inferriata.

E. sulle aree asfaltate sono presenti diversi avvallamenti e discromie sintomatiche dei numerosi interventi eseguiti per la manutenzione ed integrazione dei sottoservizi



esistenti.

- *Committente:* Associazione Marsicana Produttori di Patate
- *Scopo:* La valutazione immobiliare in oggetto si pone l'obiettivo di determinare il valore di mercato del compendio agroindustriale, attraverso una due diligence che riguarda differenti ambiti (urbanistico, tecnico, catastale, ecc.). Nella presente relazione di stima vengono riportati ed illustrati i risultati delle attività svolte.
- *Data riferimento stima:* febbraio 2021
- *Data del Rapporto di Stima:* 18 febbraio 2021
- *Classificazione:* Complesso
- *Diritto di Possesso:* locazione/concessione
- *Sopralluogo:* 13 febbraio 2021
- *Corrispondenza con rappresentazione catastale:* La consistenza dell'immobile e le planimetrie catastali sono conformi a quanto rilevato in loco.



### 3. Dati Catastali<sup>1</sup>

| Tipo Catasto | Comune Catastale        | Foglio | Particella | Subalterno | Categoria | Consistenza Catastale | Classe | Coltura | Superficie |
|--------------|-------------------------|--------|------------|------------|-----------|-----------------------|--------|---------|------------|
| Catasto-NCEU | San Benedetto Dei Marsi | 21     | 40         | 3          | A/3       | 6.5 Vani              |        |         |            |
| Catasto-NCEU | San Benedetto Dei Marsi | 21     | 40         | 2          | D10       |                       |        |         |            |
| Catasto-NCEU | San Benedetto Dei Marsi | 21     | 40         | 5          | D10       |                       |        |         |            |

<sup>1</sup> Cfr. Allegato n. 4 - Documentazione catastale



#### 4. Destinazione d'uso

- *Stato Occupazione:* Occupato. Immobile a destinazione industriale di proprietà della Regione Abruzzo, adibito alla lavorazione e conservazione delle patate, affidato in concessione all'Associazione; Marsicana Produttori di Patate - Società Cooperativa Agricola.
- *Destinazione:* Produttivo di cui la destinazione prevalente è Produttivo

## 5. Certificazioni e Vincoli

### *Titoli Autorizzativi:*

Il fabbricato originario, antecedente alla presa in possesso dell'attuale concessionario, risale al 1982, successivamente a tale data sono stati eseguiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. 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:

- Concessione Edilizia n° 16 del 20/02/1982 rilasciata dal Comune di San Benedetto Dei Marsi all'allora E.R.S.A. (Ente Regionale di Sviluppo Agricolo) di Avezzano, avente ad oggetto la costruzione di un impianto di irraggiamento e conservazione di prodotti agricoli;
- Concessione Edilizia in sanatoria n° 15 del 1 ottobre 1983, art. 13 legge 47/1985, per la realizzazione di una cabina elettrica;
- Concessione Edilizia n° 30 del 16/07/1994 rilasciata dal Comune di San Benedetto Dei Marsi all'attuale Concessionario, avente ad oggetto il rinnovamento dell'impianto produttivo, adeguamento tecnologico e risistemazione esterna - centrale orticola per la lavorazione e conservazione delle patate;
- Concessione Edilizia n° 04 del 1996 rilasciata dal Comune di San Benedetto Dei Marsi all'attuale Concessionario, avente ad oggetto la Variante in corso d'opera per il rinnovamento dell'impianto produttivo, adeguamento tecnologico e risistemazione esterna - centrale orticola per la lavorazione e conservazione delle patate;
- Denuncia di inizio attività pos. 04/98 del 22/09/1998 inoltrata al Comune di San Benedetto Dei Marsi dall'attuale Concessionario, avente ad oggetto la realizzazione di una linea di lavorazione per le patate (Impianto Tecnologico).



*Destinazione urbanistica:*

Il terreno distinto al catasto di questo Comune al foglio n. 21 con il mappale n. 40 risulta avere, secondo quanto previsto dalla Variante Generale al P.R.G. del Comune di San Benedetto dei Marsi, approvata con deliberazione consiliare n. 01 del 16 Gennaio 2006 e pubblicata ai fini della sua efficacia sul B.U.R.A. n. 8 Ordinario del 1° Febbraio 2006, la seguente destinazione urbanistica:

- Zona "DI" - Industriale - Artigianale - assoggettata alla normativa di cui all'art. 20.1, delle N.T.A. allegate alla citata variante.

La suddetta particella, inoltre, è soggetta ai seguenti vincoli:

- per circa mq 4.670 è vincolata a parcheggio come da previsione di P.R.G.;
- per circa mq 4.470 è vincolata a strada di previsione di P.R.G.

*Agibilità:*

- Certificato di agibilità n. 04/96\_02/96 del 21/05/1996, rilasciato dal Comune di San Benedetto dei Marsi, a seguito di specifica istanza avanzata dall'attuale Concessionario in data 15/04/1996.

*Attestato Prestazione Energetica:*

Non risultano essere stati redatti attestati di prestazione energetica.

*Immobile Rispondente Vigenti Norme Antisismiche:*

No, progettazione realizzata con criteri antisismici superati.

*Presenza Fonti Inquinamento:*


No



*Presenza di Vincoli:*

Sulla copertura del corpo principale è presente un impianto FV, realizzato dall'attuale Concessionario in forza di Contratto di Costituzione del Diritto di Superficie, sottoscritto il 27 marzo del 2012 (Rep. N. 41380, racc. n. 15731, registrato il 2 aprile 2012 al n. 1508 - Cfr. Allegato 5). Con tale atto veniva costituita una servitù di posa e passaggio cavi per la realizzazione di un impianto FV caratterizzato da una potenza di picco di 980kW. La presenza del richiamato vincolo, di durata pari a 25 anni, non renderà possibile eseguire trasformazioni che interessino le strutture di copertura, né l'occupazione delle stesse per il posizionamento di eventuali componenti impiantistici funzionali a future trasformazioni delle linee di produzione interne.





## Allegati

- Allegato n° 1 - convenzione per l'affidamento in gestione dell'impianto
- Allegato n° 2 - planimetria insediamento
- Allegato n° 3 - documentazione fotografica
- Allegato n° 4 - documentazione catastale
- Allegato n° 5 - contratto di "Costituzione del Diritto di Superficie"

## 6. Caratteristiche Intrinseche

*Tipologia Costruttiva:* Cemento armato prefabbricato.

*Stato Conservazione:* Scadente.

*Finiture Edificio:* Sufficiente.

*Strutture:* Scadente.

*Serramenti Chiusure:* Scadente.

*Stato Conservazione Medio:* Sufficiente.

*Qualità delle Finiture:* Sufficiente.

*Piani:* Cielo - Terra.

*Epoca di Costruzione:* 1982



*Interventi Significativi:*

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

- la demolizione e riempimento delle vasche di accumulo scarti, poste nella tettoia della zona di scarico, in quanto non utilizzate e fonti di pericolo;
- l'adeguamento delle porte delle celle frigorifere e la realizzazione di muri di compartimentazione nei corridoi antistanti le celle;
- la realizzazione di un muro di compartimentazione della sala lavorazione con la zona di caricamento;
- la trasformazione del locale rimessa attrezzi da destinare a centrale frigorifera;
- la coibentazione delle superfici a contatto con l'esterno, quali pareti e solai, con poliuretano espanso dato a spruzzo;
- la sostituzione di vetri con pannelli sandwich coibentati nelle finestre poste nei corridoi di conferimento;
- l'adeguamento, mediante ampliamento e sostituzione di una delle pesi a ponte;
- l'adeguamento ed il potenziamento sia dell'impianto elettrico che dell'impianto antincendio;
- la realizzazione di linea di lavorazione delle patate con la costruzione di annessa vasca di chiarificazione per il riciclo delle acque;
- la realizzazione di un idoneo impianto di depurazione biologica;
- la realizzazione di un impianto fotovoltaico integrato alla copertura dell'opificio con annessa cabina elettrica.

A.M.P.P. \_ San Benedetto dei Marsi



21/45

*Altra caratteristica specifica:*

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

## **7. Caratteristiche Estrinseche**

*Ubicazione:* Periferica

*Destinazione Prevalente della Zona:* Agricola

*Contesto:* Degradato

*Collegamenti:* Inesistenti

*Posizione rispetto contesto circostante:* Sufficiente

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



## 8. Consistenze

| Tipo  | Mq     | Coeff. | Mq/Ragg.  |
|---|--------|--------|-----------|
| Sup. principali e locali accessori a diretto servizio<br>Opificio industriale   | 11'079 | 1.00   | 11'079,00 |
| Sup. principali e locali accessori a diretto servizio<br>Edificio adibito a uffici tecnici, amministrativi e di rappresentanza.   | 285    | 1.00   | 285,00    |
| Sup. principali e locali accessori a diretto servizio<br>Corpo di fabbrica che ospita servizi igienici e sociali.<br>Per la determinazione della Consistenza sono stati applicati al terrazzo e al portico d'ingresso, pertinenze esclusive della singola unità immobiliare, i seguenti coefficienti di ragguaglio: - 0.3. per le superfici fino a mq 25: - 0.1, eccedenti la superficie di mq 25.  | 477    | 1.00   | 477,00    |
| Sup. accessorie ad indiretto servizio dei locali principali<br>NON dirett. comunic. con sup. principali<br>Tettoia di scarico delle patate, caratterizzata da una struttura prefabbricata in c.a.p..  | 463    | 0,25   | 115,75    |
| Sup. principali e locali accessori a diretto servizio<br>Edificio adibito ad abitazione per il custode.   | 136    | 1.00   | 136,00    |
| Sup. accessorie ad indiretto servizio dei locali principali<br>NON dirett. comunic. con sup. principali<br>Cabina elettrica primaria.   | 22     | 0,25   | 5,50      |
| Sup. accessorie ad indiretto servizio dei locali principali<br>NON dirett.comunic. con sup. principali<br>Cabina elettrica di trasformazione. caratterizzata da due piani fuori terra.  | 36     | 0,25   | 9,00      |
| Sup. accessorie ad indiretto servizio dei locali principali<br>NON dirett. comunic. con sup. principali<br>Sili di stoccaggio. La sua funzione è totalmente avulsa dall'utilizzo generale d'impianto, si ritiene congruo un coefficiente moltiplicatore pari a quello che verrebbe applicato ad un terreno pertinenziale. Tale assunzione determina, comunque, una sovrastima, non essendo, a differenza delle aree esterne pertinenziali, fruibile né per i processi produttivi né per depositi temporanei.  | 335    | 0,10   | 33,50     |
| Sup. accessorie ad indiretto servizio dei locali principali<br>NON dirett. comunic. con sup. principali<br>Bunker per il trattamento dei vegetali con radiazioni ionizzanti. Tale struttura, non essendo stata mai utilizzata a causa dei timori legati all'utilizzo di sostanze radioattive e non essendo possibile riconvertirla per via delle specificità progettuali, deve avere un coefficiente moltiplicatore pari a quello che verrebbe applicato ad un terreno pertinenziale. Tale assunzione determina, comunque, una sovrastima, non essendo, a | 405    | 0,10   | 40,50     |



differenza delle aree esterne pertinenziali, fruibile né per i processi produttivi né per depositi temporanei.

|  |        |      |          |
|--|--------|------|----------|
| Pertinenze esterne (es. giardini, corti esclusive)<br>Le aree libere interne alla recinzione sono costituite da piazzali, viabilità e camminamenti interamente asfaltati, per una superficie pari a 13.902 mq. | 13'902 | 0,10 | 1'390,20 |
| Pertinenze esterne (es. giardini, corti esclusive)<br>Le aree esterne pertinenziali destinate a verde.   | 33'210 | 0,02 | 664,20   |

## 9. Metodologia estimativa adottata - Costo di Riproduzione Deprezzato

Tale procedimento (che discende dal criterio del valore di surrogazione) si utilizza per valutare immobili vetusti, costruiti con tecnologie desuete, determinando il costo di costruzione di un immobile di pari utilità realizzato con tecnologie attuali, e successivamente deprezzandolo per tenere conto della sua vetustà ed obsolescenza (costo di sostituzione).

Pertanto, si opererà valutando il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare, determinando in primo luogo il costo di riproduzione a nuovo, all'attualità, provvedendo poi a detrarre da tale valore il deprezzamento dovuto al fatto che l'immobile non è al nuovo. Tale deprezzamento sarà il risultato della combinazione di tre fattori:

- Deterioramento fisico<sup>1</sup>,
- Obsolescenza funzionale;
- Obsolescenza economica.

Il *deterioramento fisico* è la quota parte di deprezzamento del bene immobiliare, dovuta al deperimento dei suoi componenti edilizi (strutture, finiture e impianti) per effetto del tempo e dell'usura (vetustà).

L'*obsolescenza funzionale* è la perdita di valore di un immobile determinata dalla sua incapacità di assolvere le proprie funzioni in maniera efficace ed efficiente per cause



variabili, quali ad esempio modificazioni nei modelli di comportamento e quindi nelle richieste dei fruitori o modificazioni di carattere normativo relative ai requisiti ed alle soluzioni tecniche.

L'*obsolescenza economica*, invece, deriva da cause esterne all'immobile, relative alla localizzazione o alle condizioni del mercato immobiliare all'epoca di stima.

È evidente, per quanto detto finora, che nel caso dell'immobile in stima, non vi sono né obsolescenza funzionale né economica e pertanto si effettuerà il deprezzamento per il solo deterioramento fisico (vetustà).

Per determinare il più probabile valore di mercato a nuovo del complesso immobiliare si opererà, quindi, con metodologia indiretta, attraverso il procedimento del costo di produzione, inteso come metodo di stima del valore di mercato di immobili di nuova o recentissima edificazione, costruiti con tecnologie simili (costo di rimpiazzo).

L'utilizzo del procedimento del costo di produzione deriva dai seguenti fattori:

- Impossibilità di fare ricorso all'approccio del mercato per assenza o insufficienza dei dati di compravendita di immobili analoghi rilevabili;
- Scarsa disponibilità di dati ed eccessiva incertezza sui parametri tecnico-economici da porre alla base di procedimenti valutativi di tipo finanziario;
- Impossibilità di ipotizzare una trasformazione in beni suscettibili di apprezzamento sul mercato.

In tale situazione, è possibile pervenire al valore di mercato dell'immobile sommando tutti i costi dei fattori produttivi necessari a produrlo:

1. Suolo;
2. Fabbricato;
3. Sistemazioni esterne;
4. Oneri indiretti;
5. Utile del promotore.





## 9.1 Esposizione del procedimento

Si richiama la formula generale di calcolo del valore di mercato attraverso il procedimento del costo di riproduzione deprezzato:

$$V_M = C_a + C_c + O_f + U_p - A$$

la quale, esplicitata in una forma più estesa, diventa:

$$V_m = (C_a + O_{aa}) + [(C_{oi} + C_{sc} + C_{se}) + (O_{ups} + O_{cc} + O_p + C_{al} + S_g + S_c) + O_{fa} + O_{fc}] + U_{pa} + U_{pc} - (A_{df} + A_{of} + A_{oe})$$

La simbologia utilizzata è esplicitata nella seguente tabella:

|               |   |                                      |  |
|---------------|---|--------------------------------------|--|
| $V_M$         | Valore di mercato del bene stimato con il procedimento del costo di riproduzione deprezzato   |                                      |  |
| $C_{AA}$      | Costo di acquisto dell'area   |                                      | $C_A$  |
| $O_{AA}$      | Oneri acquisto dell'area  |                                      | costi dell'area diretti ed indiretti                   |
| $COI$         | costo opere di idoneizzazione   | $C_{TT}$                             | $CC$<br>costi diretti<br>e indiretti di<br>Costruzione |
| $CSC$         | costo di costruzione Superfici Coperte  | Costo Tecnico di<br>Costruzione      |  |
| $CSE$         | costo di costruzione Superfici Esterne  |                                      |  |
| $OUPS$        | oneri urbanizzazione primaria e secondaria  | $O_u$                                |  |
| $OCC$         | contributi concessionari sul costo di costruzione   | oneri di urbanizzazione              |  |
| $OP$          | onorari professionali   |                                      |  |
| $CAL$         | costi per allacciamenti ai pubblici servizi   | $C_g$                                |  |
| $SG$          | spese generali  | costi di gestione<br>dell'operazione | $C_{ic}$<br>Costi indiretti<br>di Costruzione          |
| $SC$          | spese di commercializzazione  |                                      |  |
| $OFA$         | oneri finanziari sulla quota a debito dei costi diretti e indiretti dell'area                 |                                      | $O_f$  |
| $OFC$         | oneri finanziari sulla quota a debito dei costi diretti e indiretti di costruzione            |                                      | Oneri finanziari                                       |
| $UPA$         | utile del promotore sui costi diretti ed indiretti dell'area e relativi oneri finanziari      |                                      | $U_p$  |
| $UPC$         | utile del promotore sui costi diretti ed indiretti di costruzione e relativi oneri finanziari |                                      | Utile del promotore                                    |
| $\Delta_{DF}$ | Deprezzamento per deterioramento fisico (vetustà)   |                                      | $\Delta$   |
| $\Delta_{OF}$ | Deprezzamento per obsolescenza funzionale   |                                      | Deprezzamento  |
| $\Delta_{OE}$ | Deprezzamento per obsolescenza economica  |                                      |  |

Per determinare il valore di mercato con il procedimento indiretto del costo di produzione deprezzato occorrerà quindi effettuare le seguenti operazioni:

- Definizione della tempistica dell'operazione immobiliare;
- Determinazione dei costi diretti ed indiretti dell'area;
- Determinazione dei costi diretti ed indiretti di costruzione;



- Calcolo degli oneri finanziari relativi alla quota di capitale impiegato coperto da fonti di finanziamento esterno;
- Individuazione dell'utile del promotore;
- Calcolo del valore di mercato dell'immobile a nuovo;
- Calcolo del deprezzamento;
- Calcolo del valore di mercato dell'immobile nelle condizioni attuali.

## 9.2 Tempistica dell'operazione immobiliare

Dovendo determinare il costo di produzione a nuovo del complesso immobiliare in stima, è necessario ipotizzare le modalità con cui, in un'operazione immobiliare ordinaria, si procederebbe alla realizzazione ex novo dell'edificio, con particolare riferimento alle tempistiche delle fasi del processo produttivo edilizio.

In maniera sintetica la tempistica ordinaria dell'operazione immobiliare può essere scandita nel modo seguente:

| TEMPISTICA DELL'OPERAZIONE   |                            |
|--|----------------------------|
| IMMOBILIARE  |                            |
| Analisi di fattibilità e acquisto del suolo  | momento iniziale           |
| Durata del procedimento autorizzativo, amministrativo-urbanistico e delle fasi interlocutrici fino all'affidamento dei lavori all'impresa di costruzione | n1 = mesi 0                |
| durata dei lavori fino alla consegna   | n2 = mesi 24               |
| durata del periodo di commercializzazione dell'immobile  | n3 = mesi 6                |
| durata totale dell'operazione  | n = n1 + n2 + n3 = mesi 30 |

Le dimensioni dell'intervento, la difficoltà di potere perfettamente quantificare i momenti di erogazione dei singoli costi, induce a operare in modo sintetico, cioè individuando un unico momento virtuale di erogazione dei costi di costruzione nell'ambito dell'intervallo di tempo n2.

Per quanto concerne l'epoca della stima del costo di produzione a nuovo del complesso immobiliare in esame, essa si pone logicamente alla fine dell'operazione immobiliare, ossia al tempo  $n = n_1 + n_2 + n_3$ .

### 9.3 Costo di costruzione

#### CONSISTENZE PARAMETRICHE E COSTI TECNICI

Il costo tecnico unitario di costruzione è stato determinato sinteticamente, ricercando i costi parametrici per tipologia d'opera, come segue:

| Descrizione | Mq | Coeff. | Costo<br>Tecnico<br>Unitario<br>€/Mq | Aggi.<br>Istat | Valore<br>Euro Istat<br>€/Mq | Costo Tecnico<br>€/Mq |
|-------------|----|--------|--------------------------------------|----------------|------------------------------|-----------------------|
|-------------|----|--------|--------------------------------------|----------------|------------------------------|-----------------------|

#### Opificio industriale

I coefficienti riduttivi sono stati inseriti per tener conto della differente tipologia edilizia rispetto a quella di riferimento desunta dal "Bollettino prezzi tipologie edilizie DEI ed. 2019" (Cfr. pag. 265), dove si fa riferimento al costo di un complesso industriale comprendente capannone, fabbricato uffici, portineria e sistemazioni esterne.

L'immobile de quo differisce da quello campione per le seguenti evidenze:

- non presenta impianti di climatizzazione, idrosanitari e di sicurezza (13,75%+1,54%+2,20%);

- ha finiture esterne ed interne non in linea con il bene campione (si considera il 50% della percentuale d'incidenza della categoria finiture 0,5x13,79%);

- Palificazioni (5,24%), non presenti nel caso di specie;

- Strutture, considerando un'incidenza percentuale della categoria strutturale pari a circa il 15%, per tener conto dei maggiori costi odierni necessari per la realizzazione di strutture antisismiche;

- Serramenti e facciate continue. Si ritiene congrua una riduzione del 3%.

La percentuale globale di riduzione necessaria a rendere comparabili i beni presi a riferimento è pari a 39,62%.

|           |      |        |      |        |              |
|-----------|------|--------|------|--------|--------------|
| 11 153,00 | 0,61 | 677,00 | 0,00 | 677,00 | 4 530 348,60 |
|-----------|------|--------|------|--------|--------------|



Edificio adibito a uffici tecnici, amministrativi e di rappresentanza.

I coefficienti riduttivi sono stati inseriti per tener conto della differente tipologia edilizia rispetto a quella di riferimento desunta dal "Bollettino prezzi tipologie edilizie DEI ed. 2019" (Cfr. pag. 267), complesso industriale competo - Incidenza uffici.

L'immobile de quo, infatti, differisce da quello campione per le seguenti evidenze:

- non presenta impianti di climatizzazione, elevatori e idrosanitari funzionanti (8,55%+4,74%+6,13%);

- ha finiture esterne ed interne non in linea con il bene campione (si considera il 50% della percentuale d'incidenza della categoria finiture 0.5x28.34%);

- Palificazioni (4,51%), non presenti nel caso di specie;

- Strutture, considerando un'incidenza percentuale della categoria strutturale pari a circa il 6.5%, si ritiene congrua una riduzione del 4% per tener conto dei costi necessari a migliorare sismicamente la struttura;

- Serramenti e facciate continue. Sull'immobile periziato non sono presenti facciate continue, ma soltanto infissi la cui fornitura avrebbe un costo con un'incidenza percentuale decisamente inferiore. Si ritiene congrua una riduzione del 14%.

La percentuale globale di riduzione necessaria a rendere comparabili i beni presi a riferimento è pari a 42,80%.

|        |      |        |      |        |            |
|--------|------|--------|------|--------|------------|
| 285,00 | 0,58 | 912,00 | 0,00 | 912,00 | 150 753,60 |
|--------|------|--------|------|--------|------------|

Corpo di fabbrica che ospita servizi igienici e sociali.

Per la determinazione del costo di costruzione si farà riferimento ai costi parametrici desunti dal "Bollettino prezzi tipologie edilizie DEI ed. 2019" a pag. 267, dove si fa riferimento al costo di un complesso industriale comprendente capannone, fabbricato uffici, portineria e sistemazioni esterne. I coefficienti riduttivi sono stati inseriti per tener conto della differente tipologia edilizia rispetto a quella di riferimento desunta dal "Bollettino prezzi tipologie edilizie DEI ed. 2019" (Cfr. pag. 267), complesso industriale competo - Incidenza uffici. L'immobile de quo, infatti, differisce da quello campione per le seguenti evidenze:

|        |      |        |      |        |            |
|--------|------|--------|------|--------|------------|
| 477,00 | 0,58 | 917,00 | 0,00 | 917,00 | 253 697,22 |
|--------|------|--------|------|--------|------------|

A.M.P.P. \_San Benedetto dei Marsi



29/45

- non presenta impianti di climatizzazione, elevatori e idrosanitari funzionanti (8,55%+4,74%+6,13%);

- ha finiture non esterne ed interne non in linea con il bene campione (si considera il 50% della percentuale d'incidenza della categoria finiture 0.5x28.34%);

- Palificazioni (4,51%), non presenti nell'edificio de quo;

- Strutture, considerando un'incidenza percentuale della categoria strutturale pari a circa il 6.5%, si ritiene congrua una riduzione del 4% per tener conto dei maggiori costi odierni necessari per la realizzazione di strutture antisismiche;

- Serramenti e facciate continue. Sull'immobile periziato non sono presenti facciate continue, ma soltanto infissi la cui sostituzione avrebbe un costo con un'incidenza percentuale decisamente inferiore. Si ritiene congrua una riduzione del 14%.

La percentuale globale di riduzione necessaria a rendere comparabili i beni presi a riferimento è pari a 42,80%.

**Edificio adibito ad abitazione per il custode**  
Per l'individuazione del costo tecnico parametrico si è fatto riferimento ai "Prezzi Tipologie Edilizie DEI 2019", prendendo a riferimento il costo indicato per un'edilizia residenziale di tipo medio (Cfr. pag. 18). Si è considerato un coefficiente riduttivo per tener conto del fatto che l'immobile de quo differisce da quello campione per le seguenti evidenze:

- non presenta opere in ferro (1.50%);

- ha finiture esterne ed interne non in linea con il bene campione (si considera una riduzione del 10%);

- Strutture. Considerando un'incidenza percentuale della categoria strutturale pari a circa il 20.5%, si ritiene congrua una riduzione del 12% per tener conto dei maggiori costi oggi necessari per la realizzazione di strutture antisismiche;

La percentuale globale di riduzione necessaria a rendere comparabili i beni presi a riferimento è pari a 23,50%.

|        |      |          |      |          |            |
|--------|------|----------|------|----------|------------|
| 136,00 | 0,76 | 1 107,00 | 0,00 | 1 107,00 | 114 419,52 |
|--------|------|----------|------|----------|------------|



Le aree libere interne alla recinzione sono costituite da piazzali, viabilità e camminamenti interamente asfaltati, per una superficie pari a 13.902 mq, integrata da aree destinate a verde per una superficie di 33.210 mq. La recinzione è costituita da pannelli prefabbricati in c.a.p. di altezza 2,05 mt in tutte le sue parti ad eccezione della parte antistante le palazzine che è costituita da muretto con sovrastante inferriata. Ai fini dell'identificazione del costo di costruzione si farà riferimento alle sole superfici pavimentate. Il costo parametrico è stato desunto dal "Bollettino prezzi tipologie edilizie DEI ed. 2019" (Cfr. pag. 267), complesso industriale completo - percentuale d'incidenza delle opere esterne.

|           |      |        |      |        |              |
|-----------|------|--------|------|--------|--------------|
| 13 902,00 | 1,00 | 105,00 | 0,00 | 105,00 | 1 459 710,00 |
|-----------|------|--------|------|--------|--------------|

#### Tettoia di scarico patate

Non è possibile desumere il costo parametrico di tale corpo di fabbrica dai Bollettini ufficiali, per la determinazione del costo parametrico si fa riferimento all'esperienza progettuale personale di strutture simili; si può, infatti, asserire con buona approssimazione che il costo di realizzazione è pari a circa 220€/mq.

|        |      |        |      |        |            |
|--------|------|--------|------|--------|------------|
| 463,00 | 1,00 | 220,00 | 0,00 | 220,00 | 101 860,00 |
|--------|------|--------|------|--------|------------|

I coefficienti di adeguamento utilizzati tengono conto delle differenti caratteristiche fra il caso-tipo preso a riferimento e il caso in stima.

Al costo tecnico complessivo che ne deriva occorre sommare i relativi oneri indiretti:

- *oneri di urbanizzazione*: sono calcolati in base alle prescrizioni comunali in materia. Nel caso in esame, gli oneri di urbanizzazione primaria calcolati hanno un'incidenza pari a circa il 6%;
- *Contributi concessori sul costo di costruzione*: per il Comune di San Benedetto dei Marsi hanno un'incidenza vicina al 5%;
- *spese generali*, per il caso in specie pari al 2% del costo tecnico totale;
- *onorari professionali*, calcolati in base alla Tariffa professionale per ingegneri, in funzione del costo tecnico totale (in questo caso, si considera

- un 8%) applicando una percentuale di sconto tipica nel mercato privato;
- *spese di commercializzazione*, in genere variabili fra 1% e 3% ma che sono nulle in questo caso, in quanto un immobile di questo tipo viene generalmente commissionato dal futuro utilizzatore.

#### ONERI FINANZIARI SUL COSTO DI COSTRUZIONE

Gli oneri finanziari saranno determinati ipotizzando un ricorso al finanziamento esterno (debito D) per il 60% dei capitali erogati, in base alla relazione:

$$Of = 60\% Ctr [(1 + r)^n - 1]$$

nella quale:

$n = n_2/2 + n_3$  (nell'ipotesi di costi erogati a metà del periodo di realizzazione dell'opera)

$r = 2,10\%$  (pari all'EurIRS a  $n = \frac{1}{2} n_2 + n_3 = 18$  mesi più uno spread del 2%, in linea con i tassi di credito edilizio applicati agli imprenditori solventi)

#### UTILE DEL PROMOTORE SUL COSTO DI COSTRUZIONE

L'utile del promotore sarà valutato in percentuale nella misura del 10% in considerazione del fatto che si tratta di un'opera per la quale il rischio imprenditoriale è legato solo alla fluttuazione dei prezzi delle materie prime, della manodopera e dei tassi di interesse sul debito, in un periodo di crisi come quello attuale, e non anche alle difficoltà di commercializzazione futura dell'opera finita o ai rischi connessi alla scelta delle destinazioni d'uso più convenienti e delle tipologie edilizie di maggiore appetibilità.



#### 9.4 Costo dell'area

##### COSTI DIRETTI E INDIRETTI DELL'AREA

In linea generale il costo di acquisto dell'area, comprensivo anche degli oneri di trasferimento, è quello necessario ad acquistare la quantità di terreno in grado di esprimere la cubatura complessiva dell'edificio da stimare.

Nel caso in esame, la cubatura complessiva del complesso agroindustriale è pari a circa 109'300mc. Il valore unitario da applicare a tale cubatura viene determinato - sulla base di dati ricavati da compravendite recinti in zona - in 6,50 €/mc.

Evidentemente sul costo di acquisto dell'area da trasformare, gli oneri da considerare sono essenzialmente quelli indiretti di trasferimento sul valore dell'area (imposte di registro 8%, ipotecaria 2% e catastale 1%; spese notarili, al 2%, oneri di mediazione assunti pari all'1% in considerazione della dimensione del suolo) per un totale di:

$$O_{AA} = 14\% C_{AA}$$

Pertanto, i costi dell'area diretti ed indiretti risultano pari a:

| COSTO DELL'AREA  |                         | Tasso o aliquota % | Valore unitario € | unità di misura | quantità   | Costo €      |
|--|-------------------------|--------------------|-------------------|-----------------|------------|--------------|
| COSTI  | Costo acquisto area Cac |                    | 6,25              | mc              | 107 790,00 | € 673 687,50 |
| ONERI  | Oneri acquisto area Oac | 14%                |                   | €               | 673 687,50 | € 94 316,25  |
| COSTO AREA E RELATIVI ONERI INDIRETTI [Ca = Cac + Oac] |                         |                    |                   |                 |            | € 768 000,00 |



## ONERI FINANZIARI SUL COSTO DELL'AREA

Gli oneri finanziari saranno determinati anche sul costo dell'area ipotizzando un ricorso al finanziamento esterno (debito D) per il 60% dei capitali erogati, in base alla relazione:

$$Of = 60\% \text{ Ctr } [(1 + r)^n - 1]$$

nella quale:

$n = n_1 + n_2 + n_3$  (costo dell'area erogato al tempo 0)

$r = 2,10\%$  (pari all'EurIRS a  $n = n_1 + n_2 + n_3 = 27$  mesi più uno spread del 2%, in linea con i tassi di credito edilizio applicati agli imprenditori solventi)

## UTILE DEL PROMOTORE SUL COSTO DELL'AREA

L'utile del promotore sarà valutato in percentuale sul costo dell'area, nella misura del 10% per le medesime considerazioni già espresse in precedenza.

### 10. Tabella di Calcolo - Valore di produzione a nuovo

Costo tecnico complessivo: € 6'610'788,94

| Descrizione                           | Aliquota | Valore      |
|---------------------------------------|----------|-------------|
| Aliquota ribasso                      | 20,00%   |             |
| Aliquota costo tecnico inizio periodo | 10,00%   |             |
| Aliquota costo tecnico medio periodo  | 60,00%   |             |
| Aliquota costo tecnico fine periodo   | 30,00%   |             |
| Oneri Professionali                   | 9,50%    | 502'419,96€ |



|  |        |            |   |
|--|--------|------------|---|
| Spese Generali   | 2,00%  | 105'772,62 | € |
| Oneri Urbanizzazione   | 6,00%  | 317'317,87 | € |
| Contributo costo di costruzione  | 5,00%  | 264'431,56 | € |
| Valore Area  | 9,53%  | 768'000,00 | € |
| Oneri di acquisto dell'area (oneri fiscali 8%, di mediazione 2%, consulenza 1%, notarili 3%) | 2,00%  | 15'360,00  | € |
| Quota di capitale impiegato coperta da fonti di finanziamento - Aliquota capitale a debito   | 60,00% |            |   |
| Tasso interesse  |        | 2,10%      |   |
| Mesi   |        | 18         |   |
| Utile del promotore  | 10,00% |            |   |

## 11. Costo di produzione deprezzato

Per quanto già detto al precedente punto si provvederà a valutare il solo deterioramento fisico, ossia la perdita di valore del bene immobiliare a causa del deperimento dei suoi componenti edilizi (strutture, finiture ed impianti) dovuta all'uso ed al trascorrere del tempo (vetustà). Naturalmente si tratta del deterioramento fisico curabile, che si verifica quando il costo manutentivo necessario per riportare l'edificio nello stato originario è inferiore all'incremento che si ottiene nel valore del bene, a seguito dell'intervento.

Il deterioramento fisico curabile può, pertanto, essere valutato mediante il costo di ripristino, ossia il costo delle opere necessarie a riportare l'edificio allo stato di normale funzionalità. La metodologia adottata è quella della scomposizione che consiste nel ricercare il deprezzamento accumulato dal bene produttivo, durante il trascorrere della sua vita economica, attraverso la somma dei deprezzamenti accumulati da ciascuna categoria (o componente) d'immobile, applicando a ciascuna categoria, la seguente formula empirica proposta dall'unione Europea degli Esperti Contabili (U.E.E.C.):

$$\Delta_{DF} = \sum_i \left[ \frac{(A_i + 20)^2}{140} - 2,86 \right] \times \gamma_i \times V_n \quad \text{con } A_i = \frac{t_i}{n_i}$$

$n_i$  = vita utile economica della  $i$ -esima categoria di opere del fabbricato, intesa non come vita fisica (numero di anni compreso tra la costruzione ed il deperimento totale) bensì come intervallo di tempo durante il quale gli interventi di miglioramento e quelli manutentivi ordinari e straordinari contribuiscono a mantenerne o ad aumentarne il valore;

$t_i$  = età apparente della  $i$ -esima categoria di opere del fabbricato, ossia quella legata alle sue condizioni manutentive effettive e non al numero di anni compreso tra



l'epoca della sua realizzazione e l'epoca della sua valutazione;

$Y_i$  = incidenza percentuale del costo della  $i$ -esima categoria di opere del fabbricato,  
intesa come percentuale sul costo di costruzione a nuovo complessivo  $V_n$

Pertanto, si procede preliminarmente a suddividere le varie componenti edilizie del fabbricato in categorie con diversa vita utile come di seguito esemplificato:

| Categorie edilizie       | Strutture | Finiture | Impianti |
|--------------------------|-----------|----------|----------|
| Vita utile $n$ (in anni) | 100       | 30       | 25       |

L'incidenza percentuale del costo delle singole voci che compongono le varie opere del fabbricato viene di seguito evidenziata:

| Tabella riassuntiva dei costi e percentuali d'incidenza per il complesso |  |           |          |          |
|--|--|-----------|----------|----------|
| Fonte "Prezzi Tipologie Edilizie_DEI 2019"                               |  |           |          |          |
| COD.   | OPERA  | Strutture | Finiture | Impianti |
|  |  | %         |          |          |
| 01   | Scavi  | 0,71      |          |          |
| 02   | Palificazioni*                                 | 4,54      |          |          |
| 03   | Fondazioni                                     | 2,11      |          |          |
| 04   | Fognature                                      |           |          | 1,71     |
| 05   | Riempimenti e pavimento industriale            |           | 4,99     |          |
| 06   | Strutture                                      | 11,37     |          |          |
| 07   | Pannelli                                       |           | 2,15     |          |
| 08   | Coperture                                      |           | 3,19     |          |
| 09   | Serramenti, facciate continue, rivestimenti    |           | 14,24    |          |
| 10   | Murature interne                               |           | 4,69     |          |
| 11   | Finiture interne                               |           | 17,48    |          |
| 12   | Impianto elettrico                             |           |          | 10,24    |
| 13   | Impianto climatizzazione                       |           |          | 11,00    |
| 14   | Impianto idrosanitario                         |           |          | 2,68     |
| 15   | Impianto di sicurezza                          |           |          | 1,38     |
| 16   | Impianti elevatori                             |           |          | 1,33     |
| 17   | Cavidotti                                      |           |          | 0,87     |
| 18   | Cabina elettrica, centrale antincendio, vasche |           |          | 5,32     |
|  |  | 18,73     | 46,74    | 34,53    |

A.M.P.P. \_ San Benedetto dei Marsi



37/45



Applicando la formula sopra descritta ed utilizzando le incidenze determinate nella precedente tabella, si ottiene il deprezzamento per deterioramento fisico dell'edificio oggetto di stima (l'edificio risulta essere stato costruito nel 1982 e ristrutturato nel 1996).

Naturalmente la percentuale di deprezzamento sopra determinata verrà applicata, nel valore di riproduzione a nuovo, alla sola quota parte derivante dai costi diretti ed indiretti relativi al fabbricato e non a quelli relativi all'area.

Tale conteggio e la determinazione del valore di mercato stimato con il procedimento del costo di riproduzione deprezzato, è sintetizzata nella seguente tabella:

| Descrizione   | Aliquota | Valore         |
|---|----------|----------------|
| Costo tecnico complessivo   |          | € 6'610'788,94 |
| Aliquota ribasso  | 20,00%   |                |
| A) Costo tecnico complessivo a netto del ribasso  |          | € 5'288'631,15 |
| Aliquota costo tecnico inizio periodo   | 10,00%   |                |
| Aliquota costo tecnico medio periodo  | 60,00%   |                |
| Aliquota costo tecnico fine periodo   | 30,00%   |                |
| B) Oneri Professionali  | 8,00%    | €423'090,49    |
| C) Spese Generali   | 2,00%    | € 105'772,62   |
| Totale  |          | €528'863,12    |
| D) Oneri Urbanizzazione   | 6,00%    | €317'317,87    |
| E) Contributo costo di costruzione  | 5,00%    | €264'431,56    |
| Quota di capitale impiegato coperta da fonti di finanziamento -Aliquota capitale a debito     | 60,00%   |                |
| F) Componente Area  | 9,63%    | €768'000,00    |
| Incidenza fonte di riferimento  | NaN%     |                |
| G) Oneri di acquisto dell'area (oneri fiscali 8%, di mediazione 2%, consulenza 1%, notari 3%) | 2,00%    | € 15'360,00    |
| H) Oneri finanziari (su A+B+C+D+E)  |          | € 65'307,25    |
| Tasso interesse   |          | 2,10%          |
| Mesi  |          | 18             |



|   |  |                |
|---|--|----------------|
| Costo (A) Inizio periodo  |  | € 10'047,81    |
| Costo (A) Medio periodo   |  | € 29'908,50    |
| Oneri professionali e spese generali (B+C) Medio Periodo            |  | € 4'984,75     |
| Contributo al CC (E) Medio Periodo                                  |  | € 2'492,38     |
| Oneri urbanizzazione primaria e secondaria (D) Medio Periodo        |  | € 2'990,85     |
| Area (F+G) Inizio Periodo   |  | € 14'882,96    |
| I) Utile del promotore (su A+B+C+D+E+F+G)                           |  | € 724'791,09   |
| Totale valore per costo di riproduzione = Valore di mercato a nuovo |  | € 7'972'702,04 |
| Componente area (prezzo di acquisto + oneri finanziari + profitto)  |  | € 878'067,26   |
| Componente fabbricati e manufatti                                   |  | € 7'094'634,78 |
| Deprezzamento (solo componente fabbricati)                          |  | 85,39%         |
| Deprezzamento (solo componente fabbricati)                          |  | € 6'058'043,42 |
| Valore deprezzato fabbricati  |  | € 1'036'591,36 |
| Valore stimato (Valore deprezzato compendio)                        |  | € 1'914'658,62 |

### 11.1 Minus valenze

Le minus valenze da applicare sono pari a 765'863,00 € così determinate:

#### 11.1.1 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;
- d) diritto di superficie conferito all'attuale Concessionario per l'installazione di un impianto FV da 980kW, tale vincolo pone il promittente acquirente nell'evidente impossibilità di trasformare l'immobile de quo, limitandone, ulteriormente, la riconversione e ammodernamento.

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.

#### 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), c) e d).

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.

#### 11.1.2 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 (3/11/2022). 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 3/11/2022 per entrare in possesso dei beni, pur dovendo disporre da subito delle rilevanti risorse economiche necessarie per l'acquisto.

#### 11.1.3 VALUTAZIONE DELLA RIDUZIONE

Si procede, quindi, a valutare la riduzione percentuale del valore attuale di

A.M.P.P. \_ San Benedetto dei Marsi





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%.

#### 11.1.4 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.*

#### 11.1.5 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%.

#### 11.1.6 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 1.914.658,62 €, la detrazione da applicare in considerazione dei vincoli descritti in precedenza sarà pari a 765.863,30€ ( $1.914.658,62 \times 0.40$ ).

#### 11.2 Valore di mercato calcolato

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

1.148.795,32 € ( $1.914.658,62 \text{ €} - 765.863,30\text{€}$ ) oltre IVA se dovuta.

## 12 Importo a base d'asta

Alla luce delle considerazioni estimali sopra esposte, considerata la consistenza ragguagliata del bene pari a mq. 14'235,65, il valore di stima e gli importi computati per minus valenza, ne consegue che il più probabile valore di mercato dell'immobile in esame risulta pari a € 1'148'795,00 oltre IVA se dovuta.

(determinato ex art. 1 comma 28 della L.R. 47/2007): € 1 148 795,00€

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

Avezzano, 8 aprile '21

Ing. Fabrizio Confortini







R.G. N° 614 Anno 2021

Reg. Informatizzato SIGP

## UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE

AVEZZANO

### VERBALE DI GIURAMENTO

L'anno *duemilaventuno* il giorno 16 del mese di aprile nella cancelleria dell'ufficio suddetto, avanti il funzionario giudiziario sottoscritto, è personalmente comparso il signor ~~Fabrizio Conforti~~ nato ad ~~Avezzano~~ il ~~1/10/1971~~ residente ad ~~Avezzano~~ in via ~~Palermo n.8~~ identificato a mezzo di ~~patente di guida n. 12345678~~ rilasciata il ~~20/03/2017~~ dal ~~Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti~~, valida fino al ~~20/03/2022~~.

Il 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 ai giudici la verità"*



Il Funzionario Giudiziario

IL DICHIARANTE

Incollare sulla perizia una marca amministrativa da £.€ 16,00 A/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



R.G. N° 614 Anno 2021

Reg. Informatizzato SIGP

## UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE

AVEZZANO

### VERBALE DI GIURAMENTO

L'anno *duemilaventuno* il giorno 16 del mese di aprile nella cancelleria dell'ufficio suddetto, avanti il funzionario giudiziario sottoscritto, è personalmente comparso il signor **Fabrizio Confortini** nato ad **Avezzano** (CB) il **14/04/1976** residente ad **Avezzano** in via **...** n. **...**, identificato a mezzo di **patente di guida n. ...** rilasciata il **...** dal **Ministero dei Trasporti**, valida fino al **...**.

Il 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 ai giudici la verità"***

Il Funzionario Giudiziario

IL DICHIARANTE

Incollare sulla perizia una marca amministrativa da £.€ 16,00 A/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

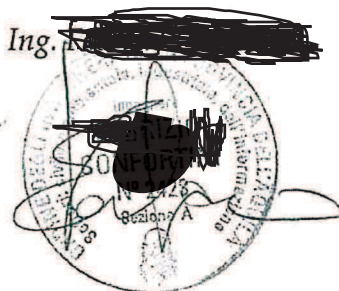


## *Allegati*

- Allegato n.1 - Convenzione per l'affidamento in gestione dell'impianto;
- Allegato n.2 - Planimetria insediamento produttivo;
- Allegato n.3 - Documentazione fotografica;
- Allegato n.4 - Documentazione castale;
- Allegato n.5 - Contratto di "Costituzione del Diritto di Superficie".

Avezzano, 8 aprile 2021

Ing. ~~XXXXXXXXXX~~



ALLEGATI



## Allegato n.1

Convenzione per l'affidamento in gestione dell'impianto



AMPP

San Benedetto Dei Marsi