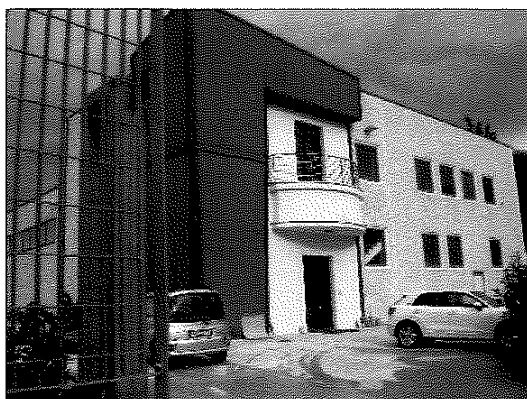


Comune di Sulmona

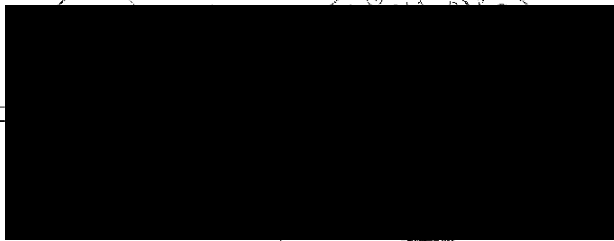


RELAZIONE DI STIMA  
dei beni immobili e mobili  
aziendali



Il tecnico

ing. Gianfranco Di Cesare



data:

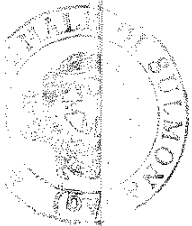
Dicembre 2017

**STIMA DEI BENI DELLA TOL & SA srl**



**INDICE**

1) Premessa	pag 1
2) Stima immobili in Sulmona zona industriale	pag 3
3) Stima garage deposito in Sulmona viale Stazione	pag 16
4) Stima garage-deposito in Pacentro vico S.Francesco	pag 19
5) Stima terreni Sulmona	pag 27
6) Stima terreni in Pacentro	pag 29
7) Stima garage, posti macchina, cantinole Campo di Giove	pag 31
8) Stima beni in Cansano	pag 33
9) Stima beni mobili	pag 34
10) Quadro riepilogativo valori di stima	pag 59



**STIMA DEI BENI DELLA [REDAZIONE]**  
**RELAZIONE**

**1) PREMESSA**

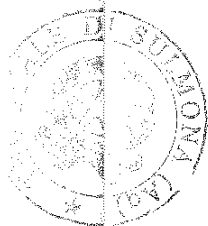
La [REDAZIONE] nella persona dell'Amm.re sig. [REDAZIONE], ha conferito allo scrivente, ing. Di Cesare Gianfranco, [REDAZIONE]

[REDAZIONE], l'incarico di redigere una perizia finalizzata alla determinazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari di proprietà della Ditta nonché di tutti i beni fungibili presenti in azienda alla data di redazione della presente relazione..

I beni immobili oggetto della seguente perizia estimativa sono situati nei Comuni di SULMONA, PACENTRO, CAMPO DI GIOVE e CANSANO così come riscontrabile nella documentazione che segue.

I beni in questione sono:

- 1) Capannone deposito in Sulmona con uffici aziendali ed area adiacente al capannone ulteriormente edificabile per insediamenti produttivi;
- 2) Garage-magazzino in Sulmona al viale Stazione
- 3) Garage e locali deposito in Pacentro in vico San Francesco;
- 4) Area verde attrezzato in Sulmona;
- 5) Aree nel comune di Pacentro
- 6) Garage cantinole e posti auto scoperti in Campo di Giove;
- 7) Stalla fienile comune di Cansano
- 8) Beni mobili fungibili presenti in azienda.



In adempimento dell'incarico ricevuto, lo scrivente si è portato presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Sulmona e dell'Aquila dove ha controllato le particelle catastali. Ha poi verificato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pacentro e di Sulmona la situazione urbanistica degli immobili sopra richiamati in ordine alla edificabilità dei suoli, la presenza di concessioni e/o permessi a costruire.

Si è recato poi presso gli immobili oggetto di stima, in Sulmona e in Pacentro dove ha provveduto ad eseguire tutti gli accertamenti ed i riscontri metrici necessari.

## **2) STIMA IMMOBILI IN SULMONA ZONA INDUSTRIALE**

**Trattasi degli immobili ubicati in Sulmona, nella zona industriale, adibiti a deposito aziendale, uffici e l'area adiacente. I beni in questione, si ripete magazzino, uffici, area adiacente, vengono stimati separatamente in quanto ciascuno è suscettibile di utilizzo autonomo.**

**Sono ricomprese nella valutazione le particelle in catasto terreni n 927 (piena proprietà) del fog 10 e particella 925 (proprietà ½) che, dell'insediamento in parola, costituisce (unitamente ad altre particelle di proprietari frontisti) la strada di accesso**

### **2.1 Ipotesi e criteri di stima fabbricati:**

Si è ritenuto appropriato, per la circostanza, adottare un criterio di stima sintetico sulla base del valore di mercato dell'immobile riferito al metro quadro di superficie lorda.

I valori di riferimento presi a base della valutazione sono desunti dagli indicatori pubblicati dall'Agenzia del territorio e, soprattutto dai costi di mercato rilevati tenendo altresì nel debito conto delle particolarità dell'immobile.

Le superfici lorde dei vari ambienti costituenti l'immobile ed i fondaci, riscontrate

in loco, sono state "omogeneizzate" con idonei coefficienti di riduzione che tengono debito conto della destinazione d'uso dei singoli locali (uffici-balconi-magazzini-fondaci).

I coefficienti scelti sono indicati nella tabella ove si evidenzia la consistenza metrica dell'immobile.

Ulteriori coefficienti sono stati applicati al costo unitario (riferito al mq lordo) per tenere nel debito conto dello stato di conservazione, della vetustà, dello stato di manutenzione degli impianti, della posizione, dell'esposizione ed illuminazione solare etc.

Premesso quanto sopra si specificano come appresso i parametri estimativi significativi:

- a) Valore medio unitario di mercato dei beni analoghi o similari riferito alla superficie lorda,
- b) Parametro zonale relativo al comune e alla sua ubicazione, alla funzionalità della rete viabile, la sua visibilità, la presenza di altre attività, la presenza di servizi, l'esposizione, l'aerazione, la luminosità, etc.
- c) Parametro costruttivo strutturale, relativo alla situazione statica ed alla conseguente assenza di quadri di dissesto e fessurativi, nonché all'assenza di fenomeni di degrado da immissioni di acqua o da formazioni di condensa.
- d) Parametro costruttivo impiantistico, relativamente alle caratteristiche funzionali degli impianti interni ed esterni, quali: elettrico, idrico, di riscaldamento, telefonico, citofonico, di smaltimento acque bianche e nere, nonché della rispondenza degli stessi alla normativa vigente e della vetustà degli stessi.
- e) Parametro funzionale, inteso nel senso di una razionale fruizione degli interni e degli esterni dell'immobile, sia per percorsi ed articolazioni, che per potenzialità di uso di annessi funzionali, quali terrazzi, piazzali, parcheggi, etc.
- f) Parametro di trasformazione, inteso nel senso di una accettabile flessibilità degli spazi interni per eventuali modifiche distributive e con possibilità di creare nuovi ambienti



## 2.2 Ubicazione, individuazione catastale e permessi a costruire

Ubicazione: Sulmona Traversa SS17 – Zona Industriale

Estremi catastali : NCEU fg. 10 p. 1153 zona 2 Cat. D7 Classe 2. Piano Terra e primo.

L'immobile è costituito da:

- un piano terreno delle dimensioni di ingombro in pianta 25,00x30,50 ed altezza circa m 6, dotato di servizi, destinato a deposito;
- un piano primo delle dimensioni in pianta m 25x10,50 ed altezza al plafone di m 3, destinato ad uffici.

L'immobile è stato realizzato in base ai provvedimenti conclusivi del SUAP:

- n 33 del 21.08.09 -Progetto originario- ;
- n 5 del 17.03.2010 -Variante in corso d'opera-
- n 32 del 19-09-2011-Variante in corso d'opera-

Il progetto delle strutture è stato depositato all'Ufficio del Genio Civile con il n 380/09 del 05.10.09.

Il collaudo statico, avvenuto con esito positivo, è stato depositato presso l'Ufficio del Genio Civile in data 15.11.11.

Strutturalmente l'immobile è stato realizzato con strutture in fondazione gettate in opera e le strutture in elevazione in cemento armato prefabbricato.

Gli impianti termo-idrici e sanitari sono apparsi efficienti ed adeguati all'immobile, così pure l'impianto elettrico.

L'immobile (deposito ed uffici) è sorto su di un'area ( la particella 926 del fog 10) piuttosto ampia, urbanisticamente sottoutilizzata, e quindi suscettibile di essere ulteriormente utilizzata per la realizzazione autonoma di altri insediamenti produttivi.

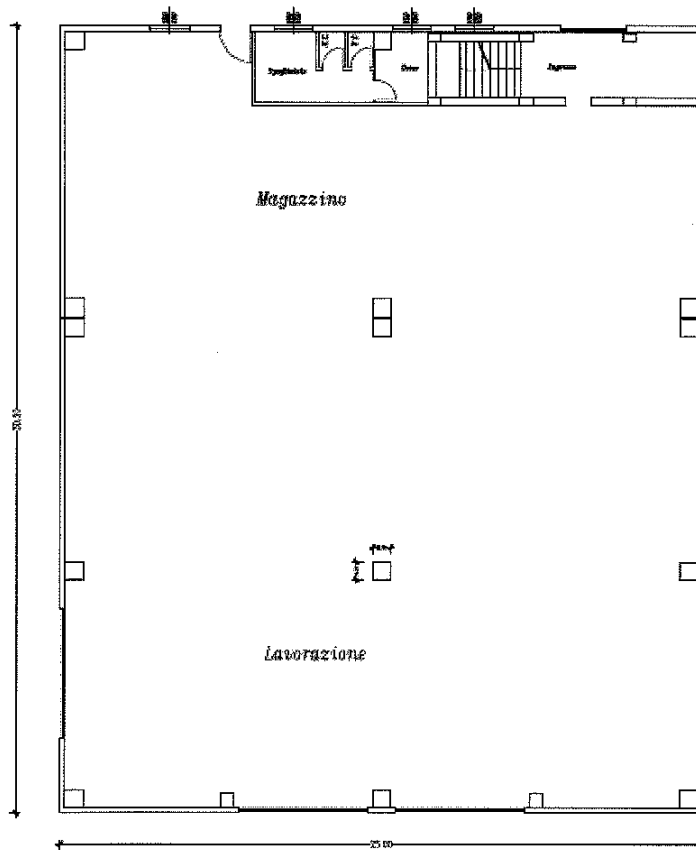
Tale area concorre ad accrescere il valore dell'immobile realizzato (deposito ed uffici) per la quota suscettibile di un'autonoma utilizzazione.

La consistenza di tale aree è di circa mq 2600 circa ed il suo valore va sommato a quello del Ufficio e del deposito.

L'area su cui sorge l'immobile, nonché l'area adiacente destinata a deposito all'aperto, sono risultate debitamente recintate con muro in c.a. di altezza m 1-1,2 circa con sovrastante rete metallica.

### 2.3 planimetrie e documentazione fotografica:

*Capannone zona industriale Sulmona  
Pianta Piano Terra  
Scala 1:200*



Capannone zona industriale Sulmona  
Pianta Piano Primo  
Scala 1:200

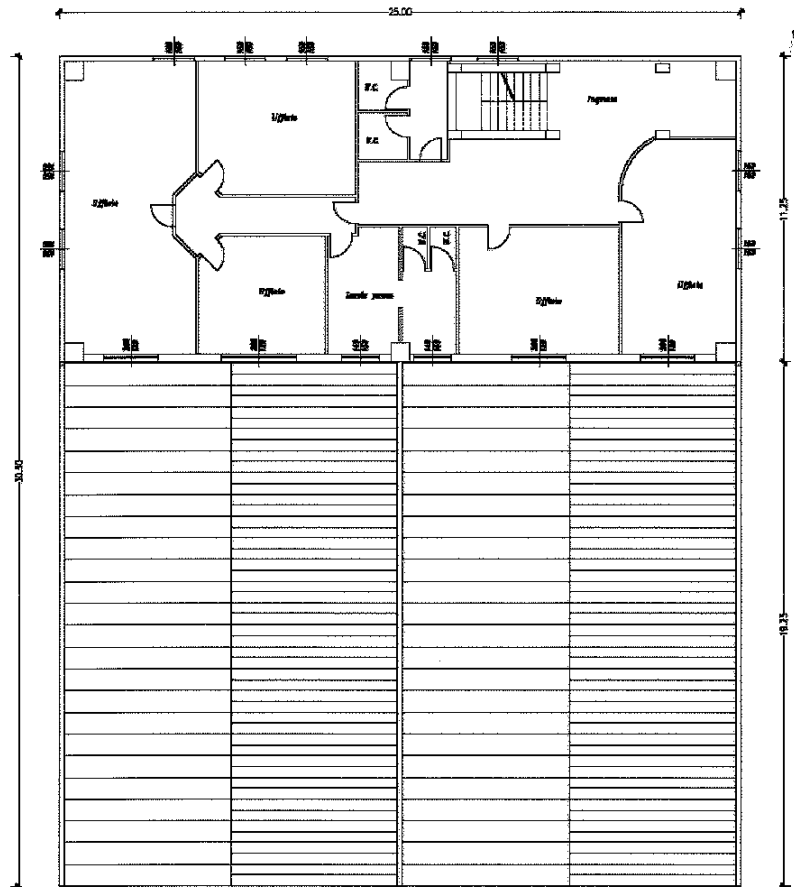


Foto 1°



Foto 2



0 1 09 284552 211 3

10EHT131CA11YD : 01092845522113

4578-00088

00002125

22/12/2017 09:33:43

00034999

MDMKDDJ14

Ministero dell'Economia e delle Finanze

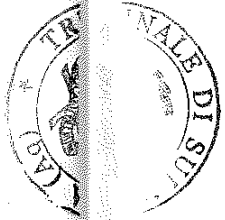
SEZIONE

816,00

MARCA DA BOLLO

TRIBUNALE DI SUFF.

Foto 3 Uffici



**Foto 4 Sala Riunioni**



**Foto 5 Interno Capannone**



Foto 6 Interno capannone



#### 2.4 Parametri metrici di consistenza (superfici) del deposito uffici ed area adiacente

Sono di sotto tabellate le superfici lorde relative al deposito agli uffici e le aree suscettibili di ulteriore utilizzazione.

Destinazione	Superficie Lorda [mq]
Deposito piano terra 25,00x30,50	762,50
Uffici piano primo 25x 10,50	262,50
Area adiacente gli immobili suscettibile di ulteriore autonoma utilizzazione	14,00

## **2.5 Caratteristiche costruttive e stato di manutenzione ed efficienza**

*Pavimentazione interna: tipo industriale per il deposito e ceramica per gli uffici.*

*Scale: marmo*

*Partizioni interne uffici del tipo mobile prefabbricate*

*Impianto elettrico: a norma efficiente*

*Impianto idrico: a norma efficiente*

*Impianto termico a norma efficiente*

*Condizioni generali dell'unità immobiliare: buone*

*L'immobile è nella piena disponibilità della* XXXXXXXXXX

## **2.6 ) Valutazione deposito al piano terra**

Sulla base delle ipotesi e criteri di stima sopra enunciati si valutano come appresso gli immobili in parola:

- a) Valore medio unitario di mercato dei beni analoghi o similari riferito alla superficie lorda euro € 440,00/mq
- b) Parametro zonale relativo alla sua ubicazione, alla funzionalità della rete viabile, la sua visibilità, la presenza di altre attività, la presenza di servizi, l'esposizione, l'aerazione, la luminosità, etc.      Coefficiente = 0,96;
- c) Parametro costruttivo strutturale, relativo alla situazione statica ed alla conseguente assenza di quadri di dissesto e fessurativi, nonché all'assenza di fenomeni di degrado da immissioni di acqua o da formazioni di condensa. Coefficiente =1,00



d) Parametro costruttivo impiantistico, relativamente alle caratteristiche degli impianti interni ed esterni, quali: elettrico, idrico, di riscaldamento, telefonico, citofonico, di smaltimento acque bianche e nere, nonché della rispondenza degli stessi alla normativa vigente e della vetustà degli stessi  
Coefficiente = 0,96 -

e) Parametro funzionale, inteso nel senso di una razionale fruizione degli interni e degli esterni dell'immobile, sia per percorsi ed articolazioni, che per potenzialità di uso di annessi funzionali, quali terrazzi, piazzali, parcheggi, etc. Coefficiente = 1

f) Parametro di trasformazione, inteso nel senso di una accettabile flessibilità degli spazi interni per eventuali modifiche distributive e con possibilità di creare nuovi ambienti. Coefficiente = 0,99

Il costo unitario da applicare alla superficie lorda ed il valore dell'immobile discendono dal conteggio che segue:

$$\text{Valore unitario } € 440,00 \times (0,96 \times 1,00 \times 0,96 \times 1 \times 0,99) = € 401,44 / \text{mq}$$

in cifra tonda € 400.000/mq

**VALORE DEPOSITO € 400,00/mq x 762,5 mq = € 305.000,00**  
(diconsi euro trecentocinquemila)

### 2.7 ) Valutazione uffici al piano primo

Sulla base delle ipotesi e criteri di stima sopra enunciati si valutano come appresso gli immobili in parola:

a) Valore medio unitario di mercato dei beni analoghi o similari riferito alla superficie lorda euro € 520,00/mq

b) Parametro zonale relativo alla sua ubicazione, alla funzionalità della rete viabile, la sua visibilità, la presenza di altre attività, la presenza di servizi, l'esposizione, l'aerazione, la luminosità, etc. Coefficiente = 0,96;

c) Parametro costruttivo strutturale, relativo alla situazione statica ed alla conseguente assenza di quadri di dissesto e fessurativi, nonché all'assenza di fenomeni di degrado da immissioni di acqua o da formazioni di condensa. Coefficiente =1,00

d) Parametro costruttivo impiantistico, relativamente alle caratteristiche funzionali degli impianti interni ed esterni, quali: elettrico, idrico, di riscaldamento, telefonico, citofonico, di smaltimento acque bianche e nere, nonché della rispondenza degli stessi alla normativa vigente e della vetustà degli stessi Coefficiente =0,99 -

e) Parametro funzionale, inteso nel senso di una razionale fruizione degli interni e degli esterni dell'immobile, sia per percorsi ed articolazioni, che per potenzialità di uso di annessi funzionali, quali terrazzi, piazzali, parcheggi, etc. Coefficiente = 1

f) Parametro di trasformazione, inteso nel senso di una accettabile flessibilità degli spazi interni per eventuali modifiche distributive e con possibilità di creare nuovi ambienti. Coefficiente = 0.99

Il costo unitario da applicare alla superficie lorda ed il valore dell'immobile discendono dal conteggio che segue:

Valore unitario

$$€ 530,00 \times (0.96 \times 1.00 \times 0.99 \times 1 \times 0.99) = € 498,67 /mq$$

in cifra tonda € 500.000/mq

$$\text{VALORE UFFICI } € 500,00/mq \times 262,5 \text{ mq} = € 131.250,00$$

In cifra tonda 131.000,00

(diconsi euro trecentocinquemila)

## **2.8) Valutazione area adiacente suscettibile di ulteriore ed autonoma utilizzazione edificatoria**

L'area, adiacente agli immobili realizzati, è la quota di 2600 mq della più grade particella 926 del fog 10 ed è suscettibile urbanisticamente di utilizzazione autonoma per insediamenti produttivi.

Attualmente l'area, recintata, ed imbrecciata assolve alla funzione di deposito all'aperto dell'azienda.

Dalle indagini di mercato ed in considerazione delle proprie suscettibilità di utilizzo (area destinata alla futura espansione dell'impresa e/o utilizzazione autonoma) può assegnarsi un valore di 50 €/mq.

Il valore dell'area è quindi di

$$50 \text{ €/mq} \times 2600 = \text{€ } 130.000,00 \text{ (diconsi euro centotrentamila)}$$

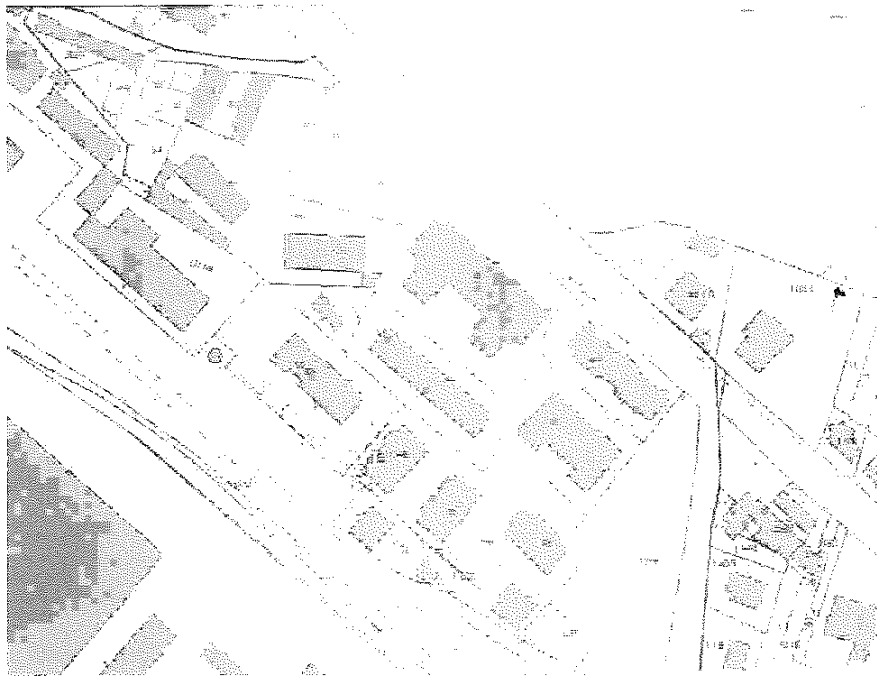
**COMPLESSIVAMENTE IL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DEI BENI IMMOBILI IN SULMONA ALLA ZONA INDUSTRIALE, CENSITI NEL NCEU AL FOG 10 PARTICELLA 1153 ZONA 2 CAT D/7 AMMONTA A € 566.000,00 (diconsi euro cinquecentosessantaseimila).**

### **3 ) STIMA GARAGE DEPOSITO IN SULMONA VIALE STAZIONE**

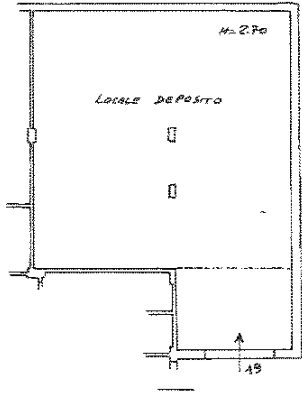
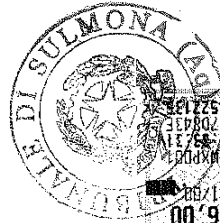
Oggetto della stima è un locale destinato a deposito situato al piano seminterrato di un edificio pluripiano, realizzato negli anni 80 sito nel comune di Sulmona in viale della Stazione.

Nel N.C.E.U. l'immobile è censito al fog n 25 part. 59 sub 17. La planimetria e la pianta catastale sono appresso riprodotte:

Planimetria catastale fog 59 viale della Stazione



Pianta accatastamento



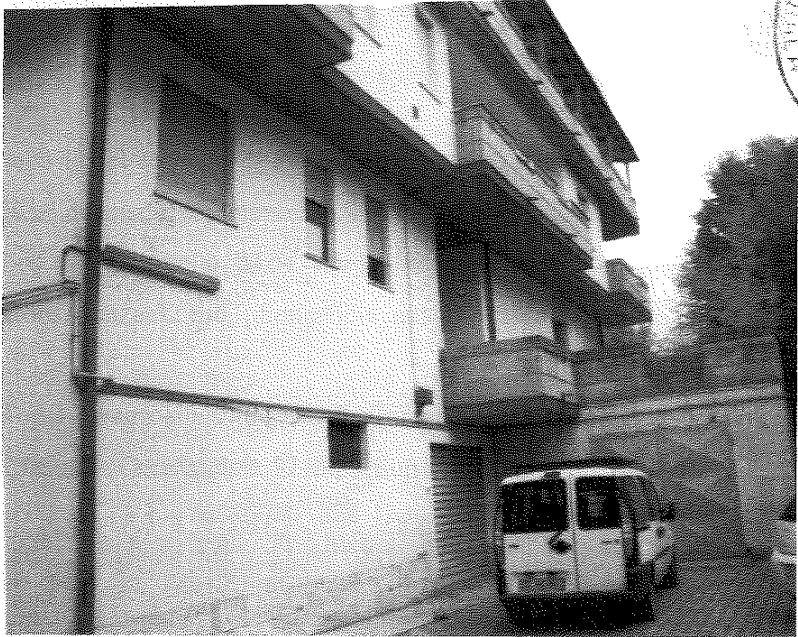
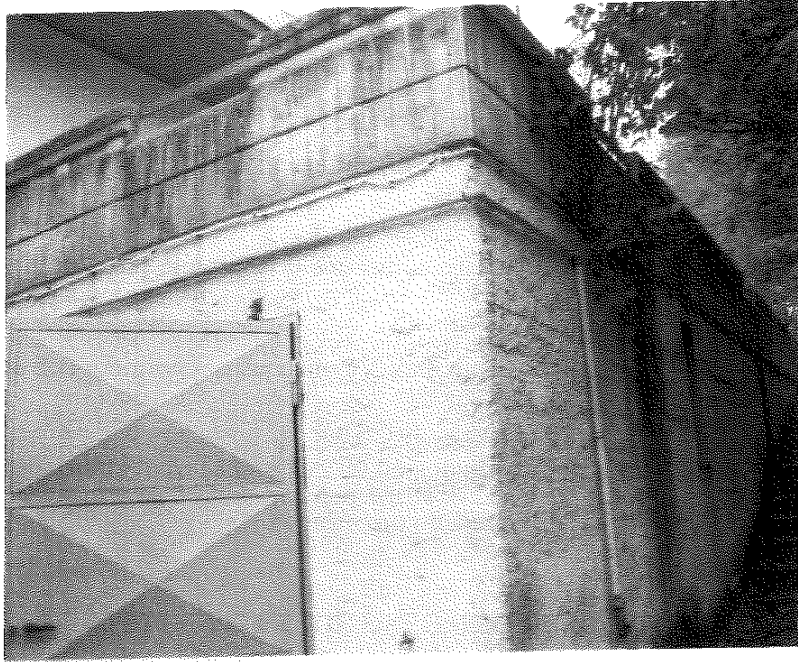
P.Si. INT. 19

Fig. 25 u° 5) sub. 17

La consistenza lorda catastale del garage-deposito è di mq 143 circa.

L'immobile non è dotato di impianto elettrico, la pavimentazione è realizzata con massetto di cemento. Una finestra di cm50xcm100 è aperta sulla parete in cemento armato sul lato est. L'ingresso, carrabile è chiuso con porta due ante in lamiera metallica.

Foto 7 locale deposito viale stazione



La stima è effettuata con criterio sintetico in base alla superficie lorda del bene, ai prezzi di mercato ed alle valutazioni di cui alla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle entrate (oscillante , nella zona tra 460 e 670 €/mq)

Il valore di mercato più probabile è assunto pari a 500 €/mq

Il valore dell'autorimessa-deposito è quindi di:

490 €/mqx143= € 69.580,00 e in cifra tonda € 70.000,00

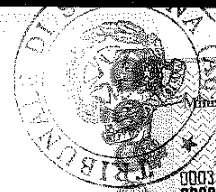
(diconsi euro ottantamila)

#### **4 ) STIMA GARAGE DEPOSITO IN PACENTRO**

**VICO S. FRANCESCO**

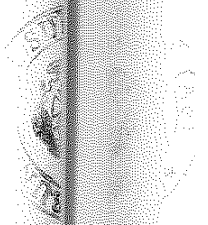
##### **4.1) Individuazione catastale**

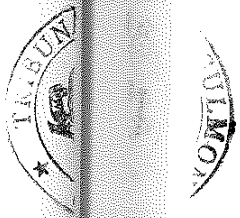
#### 4.2) planimetrie di accatastamento e documentazione fotografica



Ministero dell'Economia e delle Finanze  
 Entrate  
 MARCA DA BOLLO  
 €16,00  
 SEDICI/00

00034999 00008F14 WDWXPD01  
 00002122 22/12/2017 09:33:26  
 4578-00088 DAC863009C000F5  
 IDENTIFICATIVO : 01092845522146





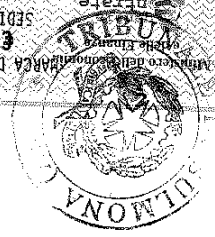
1871

1871

Handwritten marks and a stamp on the left edge of the page.



0 1 09 28452 222 6  
 IDENTIFICATIVO : 0109284522226  
 4578-00088 4868888940EEBAE  
 0000214 22/12/2017 09:32:45  
 00034999 0000814 WDMXPG01  
 ntrate  
 MEDICI/OD  
 €16,00  
 Ministero della Sanità  
 ARCA DA BOLLO



CALE DI R.

\* (041)



### **5) STIMA DEI TERRENI IN SULMONA**

Completano le proprietà in Sulmona i terreni in catasto alle particelle del fog 27 nn 339, 85, 86 e di superficie rispettivamente di mq 2.682, mq 3.065, mq 4.520 per un totale di mq 10267.

L'area, pianeggiante, è ubicata al confine sud ovest dell'area industriale che ospitò nei decenni passati l'insediamento produttivo ex ACE ed è posta, sul confine opposto, con la nuova strada di scorrimento sul lato nord-est che rappresenta la nuova circonvallazione cittadina.

La destinazione urbanistica è di "area a verde pubblico attrezzato" ed è destinata a parchi pubblici attrezzati.

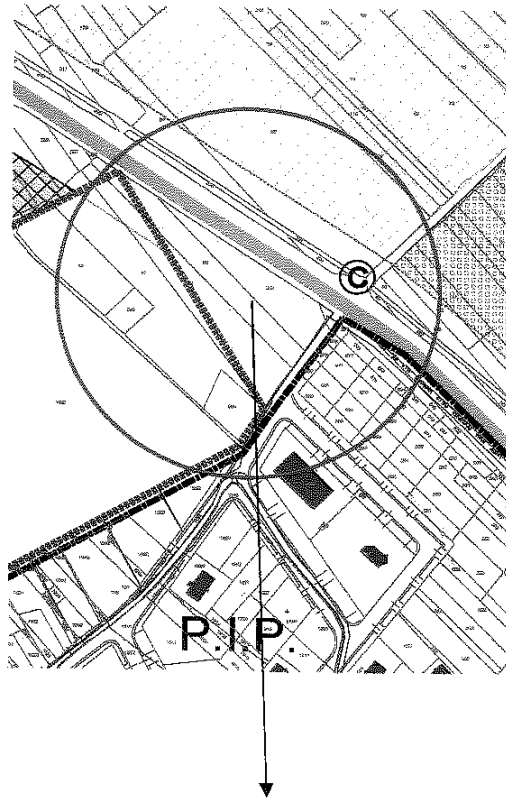
Gli insediamenti di piano sono solo quelli relativi ad attrezzature ricreative, sportive e culturali con indice fondiario, per le superfici coperte di 0,2 mq/mq. E rapporto di copertura pari a 0,1 mq di superficie fondiaria.

Il criterio di stima adottato è sempre quello sintetico operando un raffronto tra il costo unitario delle aree periferiche in Sulmona suscettibili di utilizzazione urbanistica non residenziale e l'area in esame.

**Nel caso di specie, stabilito un valore unitario di € 12/mq, si ottiene il valore più probabile di stima pari a:**

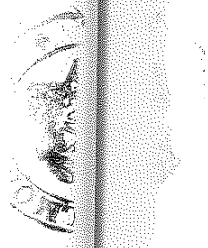
$$\begin{aligned} \text{mq } 10267 \times 12 \text{ €/mq} &= \text{€ } 123.204,00 \\ \text{in cifra tonda} &\text{€ } 123.000,00 \\ &\text{(diconsi euro centoventitremila)} \end{aligned}$$

Segue planimetria del lotto



Particelle 339 - 85 - 86 del fog 27 della superficie complessiva di mq 10267

## 6) STIMA DEI TERRENI IN PACENTRO



## 7) STIMA GARAGE CANTINOLE E POSTI MACCHINA SCOPERTI IN CAMPO DI GIOVE

- I beni in Campo di Giove sono ubicati in via S. Francesco. La stima degli stessi è del tipo sintetico e deriva dal prodotto dei valori unitari di mercato, desunti dalla banca dati dall'Agenzia del Territorio, e le superfici lorde degli immobili.
- I Valori unitari riferiti alla superficie lorda dell'immobile rinvenibili nella banca dati dell'Agenzia del territorio riferiti ai box auto sono € 420- € 620.

I più probabili valori di mercato dei beni della ██████████ in Campo di Giove sono appresso stimati.

- **Garage**



1978

- **Posto macchina scoperto censito nel NCEU al fog 9 particella 1126 sub 5. Cat. C/6 classe 2 consistenza 19 mq**

Trattasi di un posto macchina scoperto di 19 mq.

I valori unitari desunti dalla banca dati dell'Agenzia del Territorio sono 180-210 €/mq

Il valore più probabile del posto macchina è quindi  $mq\ 19 \times €/mq\ 200 = €\ 3800,00$

**In cifra tonda € 4.000,00**

(diconsi euro quattromila)

- **Posto macchina scoperto censito nel NCEU al fog 9 particella 1126 sub 6 Cat. C/6 classe 2 consistenza 22 mq**



Trattasi di un posto macchina scoperto di 22 mq.

I valori unitari desunti dalla banca dati dell'Agenzia del Territorio sono 180-210 €/mq

Il valore più probabile del posto macchina è quindi mq 22 x €/mq 200 = € 4.400,00

**In cifra tonda € 4.000,00**

(diconsi euro quattromila)

- **Cantinola**

**Cantinola**

#### **8) STIMA BENI IN CANSANO (STALLA E FIENILE)**

Il bene in Cansano è rappresentato da un fabbricato in muratura, da cielo a terra, in pessime condizioni statiche, alla via La Mandra , civico 10, adibito a stalla al piano terra ed a fienile al primo piano, censito in catasto fabbricati alla particella 1195 del fog 6 della consistenza di mq 51 Categoria C/6 classe 1 piano T-1.

Il bene è stato acquistato con atto in data 20.12.2017 del notaio [REDACTED] per un importo di € 6.000,00 e non è stato mai oggetto dei necessari lavori di ristrutturazione.

**In tali condizioni il più probabile valore di mercato resta quello di acquisto e**

**cioè € 6.000,00**

(diconsi euro seimila)

**9) STIMA BENI IMMOBILI**  
**QUADRO RIEPILOGATIVO STIMA**

	<b>Descrizione immobili</b>	<b>Individuazione catastale</b>	<b>Valore di stima €</b>
1.a	Capannone Deposito Zona industriale Sulmona	NCEU Fog 10 part. 1153 D/7	<b>305.000,00</b>
1.b	Uffici Zona industriale Sulmona	NCEU Fog 10 part. 1153 D/7	<b>131.000,00</b>
1.c	Area adiacente Zona industriale Sulmona	NCEU Fog 10 part. 1153 D/7	<b>130.000,00</b>
2	Deposito garage in Sulmona viale della stazione	NCEU Fog 25 part. 59 Sub 17	<b>70.000,00</b>
3.a	Garage Pacentro		
3.b	Deposito Pacentro		
4	Terreni in Sulmona	fog 27 part. 339 -85-86	<b>123.000,00</b>
5.a	Terreni in Pacentro		
5.b			
5.c			
6.a	Box doppio Campo di Giove		
6.b	Posto auto scoperto	fog 9 part 1126 sub 5	<b>4.000,00</b>
6.c	Posto auto scoperto	fog 9 part 1126 sub 6	<b>4.000,00</b>
6.d	Cantinola		
6.e	Cantinola		
7	Cansano stalla fienile	Fog 6 part.1195	<b>6.000,00</b>
<b>TOTALE DI STIMA Beni immobili</b>			