

FERMO (FM)
Ex molino di proprietà S.p.A.

INQUADRAMENTO GENERALE

La società risulta proprietaria in comune di Fermo, capoluogo dell'omonima provincia di circa 37.000 abitanti, di un complesso immobiliare formato da edifici che costituivano alcune pertinenze accessorie dell'ex stabilimento per la produzione di zucchero oggi dismesso. L'ambito, distante circa 14 km dal casello dell'Autostrada di Porto San Giorgio e circa 15 km da quello di Porto Sant'Elpidio, è posizionato a Nord-Ovest rispetto al centro di Fermo, in località Campiglione, una delle aree più interessanti del capoluogo dal punto di vista economico, vista la presenza del centro commerciale Girasole e di una multisala. Nelle immediate vicinanze è attualmente in corso di costruzione il nuovo polo ospedaliero di Fermo.

CONSISTENZA E CARATTERISTICHE

Trattasi di un complesso di fabbricati da recuperare, composti da un corpo principale con pianta a forma di "U" ed un fabbricato indipendente.

Ambedue risalgono ad epoca remota ed ospitavano il complesso denominato ex Mulino Montana costituito da vari manufatti.

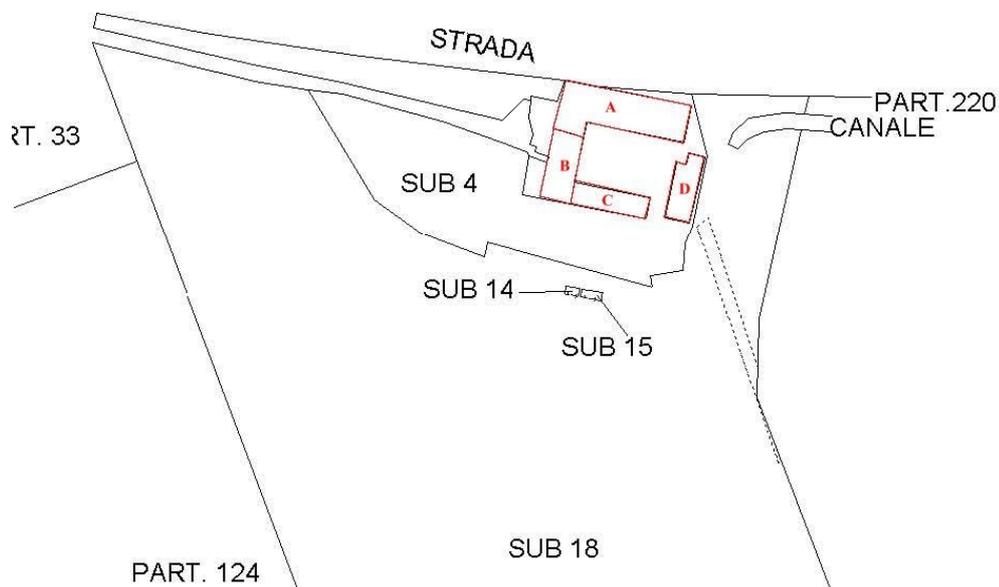
Tali costruzioni insistono su un'area di complessivi mq 5.940 circa ed erano ricompresi all'interno del più ampio complesso produttivo dell'ex zuccherificio area che nel dicembre 2016 è stata ceduta daS.p.A. alla societàS.p.A.

Si tratta di un complesso da anni dismesso e non utilizzato, posto a ridosso del quartiere Campiglione dal cui centro dista circa 1 Km ed è costituito da un grande corpo principale lungo circa 40 metri che si sviluppa su 4 livelli fuori terra ed un piano interrato, collocato a ridosso del margine della Strada Provinciale 239, con accesso dalla corte interna collegata alla strada con un passo carraio esistente.

L'edificio principale (porzione A) si sviluppa su una pianta rettangolare ed è stato realizzato in mattoni in cotto di laterizio con copertura a due falde con manto in tegole marsigliesi su tavolato: il prospetto longitudinale lungo la Strada Provinciale presenta una scansione regolare costituita da 3 file di 10 aperture allineate tra loro e delimitate da un architrave arcuato realizzato in mattoni. Nella porzione occidentale terminale si innesta perpendicolarmente ad esso un elemento più basso (porzione B) che sviluppandosi su un unico piano (con altezza pari ai due piani degli edifici adiacenti) funge da collegamento con un altro edificio di tre piani (porzione C) con facciate intonacate a formare una sorta di grande U che definisce un'ampia corte interna. L'ultimo lato della corte è delimitato da un altro fabbricato (porzione D), con funzioni accessorie, su due livelli (piano

terra e primo) anch'esso in muratura.

Il complesso composto da questi differenti edifici, viene meglio rappresentato nella planimetria seguente.



Allo stato attuale, per tali fabbricati è stata inoltrata domanda d'inagibilità già nell'anno 2017, pertanto, tutti gli edifici e manufatti rappresentati, sono da considerarsi non agibili né possono essere in alcun modo utilizzati o abitati per le seguenti motivazioni:

i fabbricati secondari presentano alcune porzioni delle coperture in precarie condizioni ed in alcune parti addirittura mancanti;

gli impalcati del fabbricato principale (corpo A) non sono presenti: è presente solo porzione del reticolo costituito dalle travi principali e parte di quelle secondarie;

i fabbricati secondari (corpi B e C) presentano estese porzioni delle murature danneggiate a causa delle infiltrazioni di acqua;

in molte porzioni dei fabbricati secondari i pluviali risultano danneggiati o addirittura assenti mentre le grondaie presentano estese porzioni invase dalla vegetazione;

gli impalcati dei fabbricati secondari si presentano in cattive condizioni statiche;

sono presenti lesioni di alcune porzioni di murature, evidenti soprattutto negli edifici C e D;

tutti i corpi di fabbrica presentano gran parte degli infissi mancanti o danneggiati;

sono totalmente assenti i servizi igienici e le dotazioni impiantistiche;

non vi sono utenze attive;

Per quanto riguarda forme e dimensioni, si rimanda all'allegata planimetria catastale ed alla sottostante tabella.

EX MOLINO MONTANA - FERMO				
FOGLIO	PARTICELLA	CORPO DI FABBRICA	PIANO	MQ
39	23/4	CORPI A-B C	INTERRATO	61
			TERRA	806
			1°	572
			2°	572
			3°	392
		CORPO D	TERRA	154
			1°	154
TOTALE				2.711

SITUAZIONE URBANISTICA

In base al P.R.G. vigente, approvato con Delibera C.P. n. 52 del 25/05/2006 (in vigore dal 06/07/2006) e successive varianti, i fabbricati ricadono in zona D2 (tessuto prevalentemente produttivo di completamento, disciplinato dall'art. 70 delle N.T.A.).

Sulla stessa area, incombe il vincolo dei Beni culturali di cui all'ex L.1089/1939 "cose di valore architettonico e storico – documentario" (art. 10 D.Lgs. 42/2004 - art. 60 N.T.A.). Ved. figura 1.

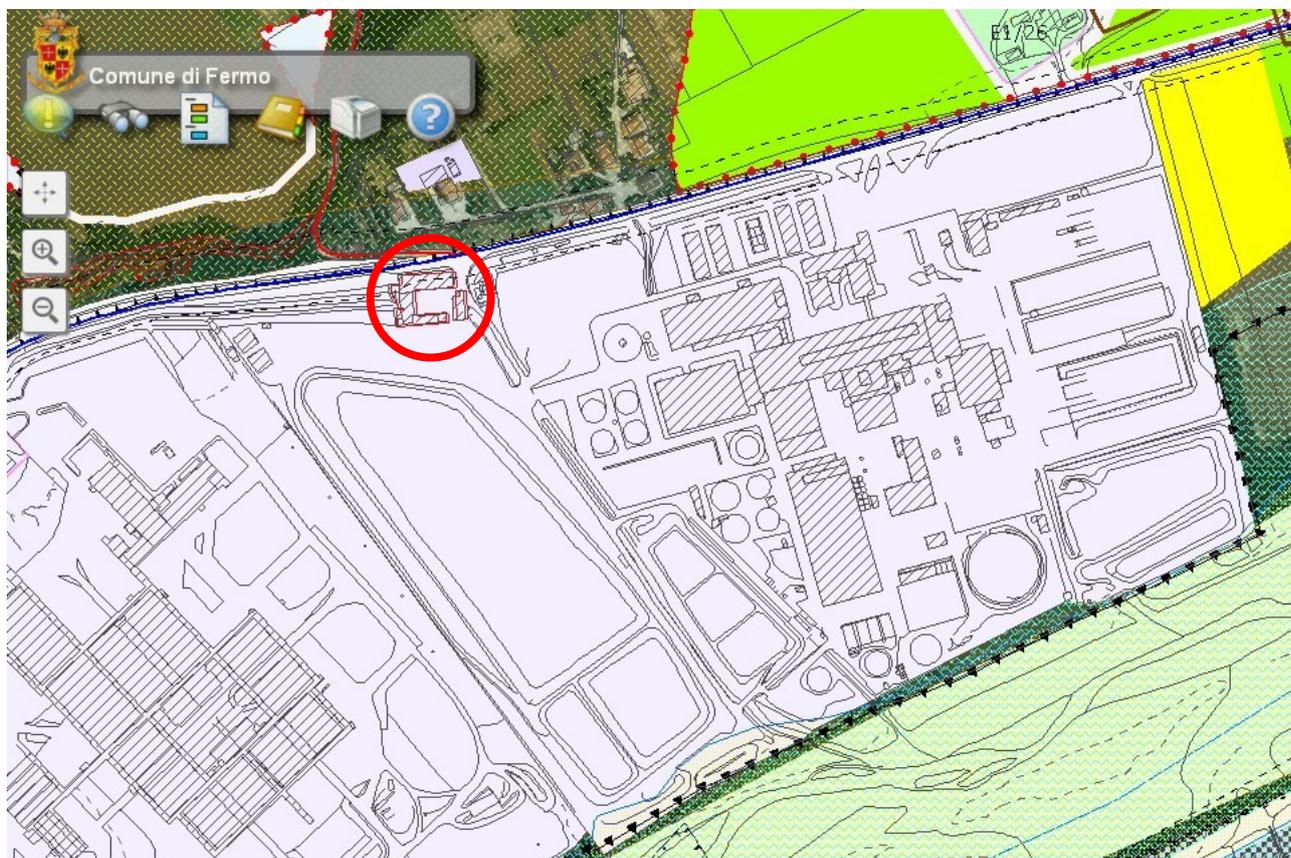


Figura 1: estratto P.R.G. vigente (EDIFICI CERCHIATI IN ROSSO)

Art. 70 - Tessuto produttivo di completamento (D2)

Per tessuto produttivo di completamento si intende la parte del tessuto urbano esistente di recente formazione, con funzioni produttive artigianali - industriali.

1. Tipo di intervento

Nuova edificazione e intervento sull'edilizia esistente

2. Modo d'intervento

Intervento edilizio diretto

3. Parametri urbanistici ed edilizi

$IF = 2.00 \text{ mc/mq}$

$H_{max} = 11.00 \text{ ml}$

4. Destinazioni d'uso

Destinazioni d'uso previste : **U2 - Secondarie** U2/1 Artigianato produttivo complementare;

U2/2 Artigianato produttivo e industria;

U2/3 Depositi a cielo aperto;

U3 - Terziarie U3/1 Commercio al dettaglio;

U3/4 Commercio all'ingrosso;

U3/8 Attività direzionali e di servizio;

U3/9 Magazzini;

U3/10 Artigianato di servizio;

delle quali le seguenti sono

Destinazioni d'uso regolate : globalmente max 25% della SUL totale

U3 - Terziarie U3/1 Commercio al dettaglio;

U3/4 Commercio all'ingrosso;

U3/8 Attività direzionali e di servizio;

U3/10 Artigianato di servizio;

5. Prescrizioni particolari

per i nuovi insediamenti di carattere commerciale, dovrà essere rispettato quanto stabilito dall'art 5 del D.M. n. 1444/68; per le medie e grandi strutture di vendita è prescritto il rispetto della Legge Regionale n. 19/02.

Per le aree site all'interno della ex LC Valtenna in loc. Campiglione, indicate nella planimetria di Piano con la sigla "D2*", la percentuale massima per le destinazioni d'uso regolate è del 50% della SUL totale. Il cambio di destinazione d'uso, da artigianale a commerciale è subordinato al reperimento degli standard urbanistici relativi, eccedenti quelli esistenti, riferiti al singolo lotto, all'interno del lotto stesso. Per tali aree dovranno essere rispettate le disposizioni di cui alla L.R. 26/99.²⁹

Per l'area sita in località Ete³⁰, contraddistinta con la sigla D2*, valgono le seguenti norme tecniche:

Tipo di intervento	<i>Nuova edificazione</i>
Modo d'intervento	<i>Intervento edilizio diretto</i>
Parametri urbanistici ed edilizi	<i>Indice utilizzazione territoriale = 0,20 mq/mq</i>
	<i>Altezza max = 9.00 ml</i>
	<i>Distacchi dalla strada ml. 20,00</i>
	<i>Distacchi dai confini ml. 5,00</i>
	<i>Max due piani fuori terra</i>
	<i>Lotto mq. 8.870</i>
Destinazioni d'uso	<i>Artigianato produttivo complementare;</i>
	<i>Artigianato produttivo e industria;</i>
	<i>Depositi a cielo aperto;</i>
	<i>Commercio complementare;</i>
	<i>Commercio all'ingrosso;</i>
	<i>Attività direzionali e di servizio connesse.</i>

delle quali le seguenti sono regolate globalmente max 40% della SUL totale

Commercio complementare;

Commercio all'ingrosso;

Attività direzionali e di servizio connesse.

Prescrizioni particolari: *L'eventuale successivo inserimento di attività commerciali deve automaticamente comportare l'integrazione e/o verifica degli standard di parcheggio di cui alla L.R. 26/99.*

²⁹*Variante approvata con delibera di C.C. n. 127 del 20/12/2006.*

³⁰*Variante approvata con delibera di C.C. n. 136 dell'11/12/2007.*

Art. 60 - Edifici di valore architettonico e storico-documentario

Il PRG individua gli edifici ed i manufatti urbani ed extraurbani, di valore architettonico e storico-documentario; gli interventi ammessi su ciascuno di essi è di seguito specificato.

Tra gli edifici di valore architettonico e storico-documentario individuati dal PRG sono compresi anche quelli iscritti nell'elenco degli edifici di interesse monumentale, edito dal Ministero della Pubblica Istruzione ai sensi della Legge 1 Giugno 1939, n. 1089 (ora D.Lgs n. 42/2004); qualsiasi intervento su detti edifici di interesse monumentale è subordinato al preventivo assenso della Soprintendenza ai Monumenti delle Marche.

1. Tipo di intervento

Intervento sull'edilizia esistente secondo le seguenti specificazioni:

Edifici di valore architettonico e storico-documentario, iscritti nell'elenco degli edifici di interesse monumentale, edito dal Ministero della Pubblica Istruzione ai sensi della Legge 1 Giugno 1939, n. 1089 (ora D.Lgs n. 42/2004)¹²:

2. Modo d'intervento

Intervento edilizio diretto

3. Prescrizioni particolari

Nei casi di complessi edilizi costituiti da aggregazioni sedimentatesi in tempi successivi, la categoria del restauro, ove previsto, è riferita alla parte di interesse storico-architettonico.

¹²Elenco aggiornato con le comunicazioni della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio delle Marche dei nuovi procedimenti di tutela avviati ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004, avviati al 13/1/2009.

VINCOLI

Con Delibera n 50 del 14/03/2016 della Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale il complesso del vecchio Mulino è stato dichiarato di interesse culturale ai sensi degli articoli 10, comma 3, lett. a) e 13 del Codice dei Beni Culturali. Tale decisione è stata comunicata a Sadam con nota del Ministero Prot. 1375 del 27/03/2019.

REGOLARITA' URBANISTICA

Sono in corso di accertamento le verifiche circa la regolarità urbanistica delle varie costruzioni. I fabbricati sono stati realizzati in data antecedente al 1967.

E' stata inoltrata la richiesta di "accesso agli Atti" all'Ufficio Tecnico Comunale; ad oggi, si è in attesa del ritiro della documentazione che, a causa dell'emergenza legata al COVID-19, potrebbe subire dei rallentamenti.

Pertanto, eventuali abusi edilizi che venissero riscontrati, saranno a totale carico del futuro acquirente.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

E' da predisporre l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), precisando che gli stabili si trovano attualmente in stato di abbandono; quindi verrà simulata la presenza di impianti funzionanti.

DESCRIZIONE CATASTALE

Al Catasto Fabbricati gli immobili in oggetto sono censiti come segue:

-Foglio 39, Particella 23/4, Z.C. 1, categ. D/1, R.C. € 5.495,10.

ANALISI DELL'ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE

Il mercato immobiliare del Comune di Fermo (FM) appare oggi limitatamente attivo, rispecchiando la situazione generale economica.

Attualmente la richiesta di immobili industriali nella zona considerata è scarsa; la crisi ha influito molto sul settore industriale, il numero delle compravendite si è ridotto e l'andamento del mercato

immobiliare ne ha risentito fortemente, con variazioni sostanziali dei valori attuali rispetto a quelli presenti ante 2007/2008.

Nel mese di Ottobre 2020 collegandosi al link sottostante, che riporta la situazione del mercato immobiliare del Comune Fermo (FM), è possibile leggere quanto segue:

<https://www.mercato-immobiliare.info/marche/fermo.html>

Mercato Immobiliare a Fermo

domenica 25 ottobre 2020

Fermo, con una popolazione di 37.016 abitanti, è il capoluogo dell'omonima provincia.

Dal punto di vista immobiliare le zone più importanti, in termini di numero di annunci pubblicati, sono le seguenti: Camera, Lido di Fermo, Parete, Salvano, San Tommaso, Torre di Palme, Campiglione, Capodarco.

*In assoluto la zona più presente negli annunci immobiliari è **Camera** con oltre 553 annunci immobiliari complessivi tra affitto e vendita attualmente presenti.*

E' una città molto importante nel mercato immobiliare della provincia, con oltre un quinto degli annunci immobiliari e circa il 24% di tutti gli annunci immobiliari della provincia sono relativi alla città.

In totale sono presenti in città 1.820 annunci immobiliari, di cui 1.660 in vendita e 160 in affitto, con un indice complessivo di 49 annunci per mille abitanti.

Secondo i dati dell'OMI, il prezzo degli appartamenti nelle diverse (16) zone a Fermo è compreso in tutta la città tra 650 €/m² e 2.550 €/m² per la compravendita e tra 2 €/m² mese e 7,6 €/m² mese per quanto riguarda le locazioni.

Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (1.450 €/m²) è di circa il 14% inferiore alla quotazione media regionale, pari a 1.700 €/m² ed è anche di circa il 4% inferiore alla quotazione media provinciale (1.500 €/m²).

La quotazione dei singoli appartamenti in tutta la città a Fermo è più disomogenea della media: nel 60% dei casi è comunque compresa tra 850 €/m² e 1.950 €/m².

Fermo ha un prezzo medio degli appartamenti in vendita di circa 1.450 €/m², quindi circa il 75% in meno rispetto ai prezzi medi a Sorrento (NA) e circa il 288% in più rispetto ai prezzi medi a Valdilana (BI), che hanno, rispettivamente, i prezzi più alti e più bassi in Italia, tra le città con una popolazione compresa tra 10.000 e 50.000 abitanti.

Gli stabili oggetto della presente perizia presentano diversi elementi di “criticità”:

- si tratta di un complesso di edifici in parte già adibito a molino ed è probabilmente difficile trovare un investitore disposto ad acquisire l'intera proprietà;
- è un complesso immobiliare posto ad una certa distanza dal casello autostradale (circa 15 km), pertanto non è “visibile”;
- E' presente un vincolo apposto dal Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo;
- La ristrutturazione comporterà un cospicuo incremento dei costi.

D'altro canto la realizzazione del nuovo Polo Ospedaliero potrebbe favorire l'interesse degli investitori verso questa tipologia di edificio prevedendone una riconversione completa.

CRITERIO E METODOLOGIA ESTIMATIVA

Il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima prevede l'individuazione dell'aspetto economico da considerare, in relazione alle finalità per cui la stima è richiesta. L'individuazione degli aspetti economici passa attraverso la scelta dell'approccio più adatto alla soluzione del quesito estimale e in generale si può procedere attraverso:

- l'approccio di mercato, che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;
- l'approccio tecnico, che permette di apprezzare l'aspetto economico del valore di costo;
- l'approccio finanziario, cui possono essere ricondotti sia il classico valore di capitalizzazione, sia il valore, di scuola anglosassone, derivante dall'attualizzazione dei flussi di cassa.

In teoria tutti gli aspetti economici tendono al valore di mercato se si opera in regime di mercato perfetto, ma nella realtà si tratta di valori diversi.

Evidentemente il valore di mercato rappresenta l'aspetto economico di maggiore interesse, quello cui è necessario arrivare allorquando siano in gioco finalità come la compravendita di immobili (od operazioni riconducibili ad essa).

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono sostanzialmente di due tipi:

- la metodologia diretta, basata sulla comparazione, che è applicabile quando si verificano una serie precisa di condizioni al contorno, quali l'esistenza di beni simili al bene da stimare, la dinamicità del mercato immobiliare omogeneo del bene da stimare e la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello di stima. La comparazione diretta si esplicita essenzialmente attraverso il metodo comparativo, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (mono parametrici, pluri parametrici);
- le metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici, si utilizzano in assenza di una o più fra le citate condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta e si basano sulla ricerca indiretta del valore di mercato, ricercando uno degli altri valori (di costo, di riproduzione deprezzato, di trasformazione e, secondo alcuni autori, di capitalizzazione) visti in questo caso non come aspetti economici autonomi, ma come procedimenti mediante i quali apprezzare l'aspetto economico del valore di mercato.

Esistono infine aspetti economici ulteriori, che possono essere considerati derivati da quelli già citati, che costituiscono ulteriori strade indirette per la stima del valore di mercato ed in particolare si cita, per il caso in esame, il valore di trasformazione, aspetto economico che va considerato quando il bene non ha un mercato, ma è suscettibile di trasformazione (tecnicamente realizzabile, legalmente possibile ed economicamente conveniente) in un bene che è invece apprezzato dal mercato; in tal caso il valore ricercato sarà definito dalla differenza fra il valore di mercato del bene trasformato ed i costi, oneri ecc.

STIMA

Per la valutazione è stato utilizzato il metodo comparativo ai valori di mercato. Tale metodologia determina la somma di denaro a cui il bene immobile potrebbe essere compravenduto, al momento

della stima, fra un compratore ed un venditore, entrambi interessati alla transazione, dopo un'adeguata promozione e commercializzazione assumendo che entrambe le parti agiscano liberamente, prudentemente ed in modo informato. Il procedimento comparativo giunge alla stima del cespite mediante comparazione con transazioni recenti od in atto relative a beni analoghi sotto il profilo tipologico, edilizio e posizionale. Il valore del bene immobile può quindi essere determinato tenendo conto dei prezzi medi in zona ed applicando agli stessi le rettifiche ritenute adeguate in relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione ed ogni altro fattore ritenuto pertinente.

COMPARATIVI DI MERCATO

Un'indagine svolta sull'osservatorio immobiliare per la zona in questione, le cui aree ricadono nella fascia extraurbana E7 (Suburbana/CAMPIGLIONE - GIROLA) ha evidenziato i seguenti valori per gli immobili con destinazione Produttiva, riferiti al 1° semestre del 2020:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 1

ⓘ Nel 1° semestre 2020 resta sospesa la rilevazione nei comuni di Acquasanta Terme, Arquata del Tronto, Montefortino, Monte in cui il mercato immobiliare risulta sensibilmente condizionato dagli effetti degli eventi sismici del 24 agosto e del 30 ottobre 2

Provincia: ASCOLI PICENO

Comune: FERMO

Fascia/zona: Suburbana/CAMPIGLIONE - GIROLA

Codice di zona: E7

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	NORMALE	270	360	L	1,5	1,9	L
Capannoni tipici	Ottimo	360	500	L	1,9	2,7	L
Laboratori	NORMALE	630	930	L	3	4,8	L

Mentre per gli immobili a destinazione terziaria i valori di riferimento sono i seguenti:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 1

ⓘ Nel 1° semestre 2020 resta sospesa la rilevazione nei comuni di Acquasanta Terme, Arquata del Tronto, Montefortino, Montegallo e Montemonaco, in cui il mercato immobiliare risulta sensibile agli eventi sismici del 24 agosto e del 30 ottobre 2016

Provincia: ASCOLI PICENO

Comune: FERMO

Fascia/zona: Suburbana/CAMPIGLIONE - GIROLA

Codice di zona: E7

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	Ottimo	1550	1900	L	6,4	8	L
Uffici	NORMALE	950	1350	L	3,8	5,8	L

Si ritiene corretto procedere in via prudenziale considerando per gli edifici presenti sia un utilizzo di tipo produttivo/laboratoriale che un utilizzo di tipo terziario e ricavare così il più probabile valore di mercato come media dei valori ottenuti.

Pertanto ipotizzando un utilizzo produttivo si ritiene congruo assumere come valore di riferimento di vendita per un capannone nuovo un valore unitario pari ad €/mq 450,00:

Sulla base di quanto sopra riportato è stata predisposta la tabella seguente, in cui ci si è attestati su valori prudenziali per tenere in debito conto dello stato di utilizzo dei manufatti stessi, della particolare collocazione sul territorio e delle spese necessarie di ristrutturazione.

EX MOLINO MONTANA - FERMO *Ipotesi 1 - destinazione produttiva*

CORPO DI FABBRICA	PIANO	MQ	€/mq	Valore	Valore Medio €/mq
CORPI A-B C	Interrato	61	€ 250,00	€ 15.250,00	
	Terra	806	€ 500,00	€ 403.000,00	
	1°	572	€ 450,00	€ 257.400,00	
	2°	572	€ 450,00	€ 257.400,00	
	3°	392	€ 450,00	€ 176.400,00	
CORPO D	Terra	154	€ 500,00	€ 77.000,00	
	1°	154	€ 450,00	€ 69.300,00	
TOTALE		2.711		€ 1.255.750,00	€ 463,21

<i>COSTO IPOTIZZATO RISTRUTTURAZIONE e oneri</i>	2.711	€ 300,00	€ 813.300,00
<i>Spese tecniche - percentuale sui costi</i>	€ 813.300,00	7%	€ 56.931,00
<i>Oneri Finanziari sul totale costi</i>	€ 870.231,00	4%	€ 34.809,24
<i>mediazioni sui ricavi</i>		1,5%	€ 18.836,25
TOTALE COSTI			€ 923.876,49
VALORE FINALE			€ 331.873,51

Ipotizzando invece una riconversione di tipo terziario si ritiene congruo assumere come valori di riferimento per i ricavi un importo compreso tra i 1.250,00 e i 1.300,00 €/mq e si perviene a questo tipo di risultato:

EX MOLINO MONTANA - FERMO *Ipotesi 2 - destinazione terziaria*

CORPO DI FABBRICA	PIANO	MQ	€/mq	Valore	Valore Medio €/mq
CORPI A-B C	Interrato	61	€ 500,00	€ 30.500,00	
	Terra	806	€ 1.250,00	€ 1.007.500,00	
	1°	572	€ 1.300,00	€ 743.600,00	
	2°	572	€ 1.300,00	€ 743.600,00	
	3°	392	€ 1.300,00	€ 509.600,00	
CORPO D	Terra	154	€ 1.250,00	€ 192.500,00	
	1°	154	€ 1.300,00	€ 200.200,00	
TOTALE		2.711		€ 3.427.500,00	€ 1.264,29

<i>COSTO IPOTIZZATO RISTRUTTURAZIONE e oneri</i>	2.711	€ 900,00	€ 2.439.900,00
<i>Spese tecniche - percentuale sui costi</i>	€ 2.439.900,00	7,0%	€ 170.793,00
<i>Oneri Finanziari sul totale costi</i>	€ 2.610.693,00	4,0%	€ 104.427,72
<i>mediazioni sui ricavi</i>		1,5%	€ 51.412,50
TOTALE COSTI			€ 2.766.533,22
VALORE FINALE			€ 660.966,78

***** ***** *****

Gli edifici in oggetto si presentano in cattive condizioni di manutenzione e conservazione, sono stati dichiarati inagibili a seguito di presentazione di autocertificazione da parte di in Comune di Fermo in data 13 giugno 2017 con protocollo numero 27669 e necessitano di importanti interventi di manutenzione straordinaria per poter essere nuovamente fruibili, tipo:

- realizzazione di nuovo impianto idrico, elettrico termico e sanitario;
- sostituzione degli infissi interni ed esterni;
- rifacimento delle finiture interne;
- rifacimento delle parti ammalorate e/o danneggiate;
- sistemazione complessiva delle finiture interne;
- revisione/sostituzione della copertura.

A seguito dei sopralluoghi eseguiti in loco e delle ricerche effettuate, si ipotizzano pertanto costi collegati alla ristrutturazione pari a circa € 300,00/mq superficie commerciale per la funzione produttiva, mentre invece pari a € 900,00/mq per la destinazione produttiva, a cui vanno aggiunti i costi per spese tecniche ed oneri finanziari: in tali costi si intendono ricompresi anche tutte le spese tecniche necessarie per presentare la documentazione atta a sanare le irregolarità di tipo urbanistico e catastale, inclusi eventuali oneri, sanzioni, ecc..

Sulla base di quanto riportato si ottengono i seguenti valori:

Hp 1 – destinazione produttiva € 331.873,51

Hp 2 – destinazione terziaria € 660.966,78

Valore Medio $(€ 331.873,51 + € 660.966,78)/2 =$ €496.420,15

Tenendo in considerazione tutti gli elementi precedentemente esposti, il valore complessivo che si ritiene di attribuire ai fabbricati di proprietà SADAM in Comune di Fermo determinato come media arrotondata dei due valori precedentemente individuati è pari ad € 495.000,00 (quattrocentonovantacinquemila/00).

CONSIDERAZIONI FINALI

Premesso che:

-per "valore di mercato", per i beni immobili, si intende l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni (rif. Regolamento (UE) N. 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento -UE- n. 648/2012);

-per "valore di immediato realizzo", per i beni immobili, si intende un valore di mercato subordinato ad una o più ipotesi speciali (special assumption), relative all'esigenza di procedere alla vendita in tempi ristretti (entro 3-6 mesi) e in condizioni sfavorevoli per il venditore, inteso come valore di smobilizzo in una situazione straordinaria di vendita che non costituisce una configurazione di valore vera e propria;

-che il valore di mercato, per i beni in oggetto, è stimato pari a € 495.000,00;

considerato:

-la situazione attuale del mercato dell'area di riferimento, in fase di flessione negativa piuttosto che di stagnazione, per numero di compravendite e di prezzi di vendita, in riferimento alla tipologia di beni assimilabili a quelli in perizia, a destinazione industriale;

-le particolari condizioni e ubicazione del bene;

il sottoscritto ritiene che:

-il tempo di realizzo per la valorizzazione dei beni in oggetto al valore di mercato stimato sia pari a 24-36 mesi;

-il valore di immediato realizzo possa essere considerato pari al 70% circa del valore di mercato stimato, ossia pari ad € 346.500,00 (trecentoquarantasettemila/00).

In conclusione si riportano di seguito i dati significativi:

-Valore di mercato	€ 495.000
-Tempo di realizzo del valore di mercato	24-36 mesi
-Tempo di immediato realizzo	3-6 mesi
-Sconto per l'immediato realizzo rispetto al valore di mercato	30%
-Valore di immediato realizzo	€ 346.500
-Valore di immediato realizzo ARROTONDATO	€ 346.000

La presente perizia di stima è stata redatta sulla base delle informazioni fornite dalla Società committente e verificate dal sottoscritto per mezzo di sopralluoghi, visure catastali, atti amministrativi ricevuti e di proprie ricerche di mercato sviluppate nell'area di riferimento con le dovute riserve.

Con quanto fin qui esposto il sottoscritto ritiene di aver compiutamente assolto l'incarico conferito, rimanendo a disposizione per ogni ulteriore ed eventuale chiarimento.

Fermo, 30.10.2020

Il Tecnico incaricato
Gianni Geom. Giustino

ALLEGATI:

- 1) Visura catastale;
- 2) Mappa Catasto Terreni Fermo, foglio 39;
- 3) Istanza di inagibilità;
- 4) Planimetrie Catasto Fabbricati;
- 5) Documentazione fotografica.