

**PERIZIA DI VALUTAZIONE COMMERCIALE DELL'AREA EX ZUCCHERIFICIO
DI JESI IN VIA DELLA BARCHETTA N. 1 DI PROPRIETA' – BOLOGNA –**

1. PREMESSE

Il sottoscritto dott. ing. Clito Bartolini, nato a Jesi il 01/07/1948, residente in Monsano (AN) via Roma n° 36, iscritto all'Albo dell'Ordine degli ingg. della Prov. AN al n° 473, ininterrottamente dal 1974, con studio in Jesi, via Ancona n.8, incaricato dal Dr. con studio in Bologna, via Clotilde Tambroni n. 3, in qualità di perito attestatore ai sensi dell' art 160 comma 2, per il piano di concordato della società Bologna di determinare il valore commerciale attuale del bene immobile in oggetto, relaziona quanto segue.

Proprietà: con sede legale in via, Bologna

Ubicazione: Comune di Jesi – via della Barchetta n. 1

Il bene della presente perizia è costituito essenzialmente da un'area industriale con presenza di edifici e da terreni agricoli esterni con presenza di due fabbricati rurali.

2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

NEL COMUNE DI JESI (AN)

1) - complesso industriale in Via della Barchetta n.1

ATTUALE SITUAZIONE CATASTALE NEL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI JESI (AN):

Foglio 17, Particella 1, Subalterni:

- 2, Via della Barchetta n.1, PS1-T-1-2-3-4, Categoria D/1, R.C. Euro 60.425,00 – variazione di classamento in

autotutela del 17 luglio 2019 Protocollo n. AN0046701; - 3, Via della Barchetta n.1, PT-1, Categoria A/10,

Classe 1, Vani 2,5, Superficie Catastale Totale mq.60, R.C. Euro 832,79;

- 4, Via della Barchetta n.1, PT-1-2, Categoria A/10, Classe 1, Vani 25, Superficie Catastale Totale mq.628,

R.C. Euro 8.327,87;

- 1, Via della Barchetta n.1, PT, b.c.n.c. (corte).

ATTUALE SITUAZIONE CATASTALE NEL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI JESI (AN)
DELL'AREA DI SEDIME DEL FABBRICATO E DELL'AREA CORTILIVA PERTINENZIALE IN PROPRIETA' ESCLUSIVA:

Foglio 17, Particella 1, ente urbano senza reddito, mq.305.678.

Foglio 17, Particella 10, Via della Barchetta n.1, PT, Categoria B/7, Classe U, mq.227, Superficie Catastale

60035 Jesi (AN) via Ancona n. 8 - tel.-fax: 0731207073 e-mail: bartolini.ingegneri@libero.it

Totale mq.55, R.C. Euro 100,82.

Foglio 17, Particella 10, ente urbano senza reddito, mq.62.

Foglio 17, Particella 211, Via Pantiere, PT-1-2, Categoria C/2, Classe 2, mq.495, Superficie Catastale Totale mq.469, R.C. Euro 741,38.

Foglio 17, Particella 211, ente urbano senza reddito, mq.2.340.

Foglio 18, Particella 51, Via della Barchetta SNC, PT-1, Categoria A/3, Classe 1, Vani 10, Superficie Catastale Totale mq.167, Totale escluse aree scoperte mq.167, R.C. Euro 464,81.

Foglio 18, Particella 51, ente urbano senza reddito, mq.1.760.

Foglio 18, Particella 15, Via della Barchetta SNC, PT, Categoria D/1, R.C. Euro 17.611,18.

Foglio 18, Particella 15, ente urbano senza reddito, mq.113.019. (vasche lagunaggio)

2) – appezzamenti di terreni, privi di fabbricati, estesi complessivamente mq.121.428 circa (aree esterne al complesso industriale) .

ATTUALE SITUAZIONE CATASTALE NEL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI JESI (AN):

Foglio 17, Particelle:

- 188, seminativo arborato, Classe 2, mq.230, R.D. Euro 1,78, R.A. Euro 1,37;
- 189, seminativo arborato, Classe 3, mq.5.350, R.D. Euro 33,16, R.A. Euro 27,63;
- 205, seminativo arborato, Classe 2, mq.300, R.D. Euro 2,32, R.A. Euro 1,78;
- 206, seminativo arborato, Classe 4, mq.4.371, R.D. Euro 22,57, R.A. Euro 20,32;
- 208, seminativo arborato, Classe 4, mq.270, R.D. Euro 1,39, R.A. Euro 1,25;
- 212, area rurale senza reddito, mq.1.839;
- 214, seminativo arborato, Classe 2, mq.95, R.D. Euro 0,74, R.A. Euro 0,56;
- 215, seminativo arborato, Classe 2, mq.4.528, R.D. Euro 35,08, R.A. Euro 26,89.

Foglio 18, Particelle:

- 3, seminativo arborato, Classe 3, mq.998, R.D. Euro 6,19, R.A. Euro 5,15;
- 67, seminativo arborato, Classe 4, mq.233, R.D. Euro 1,20, R.A. Euro 1,08;
- 17, seminativo, Classe 2, mq.69.667, R.D. Euro 521,71, R.A. Euro 413,77;
- 20, seminativo, Classe 2, mq.2.186, R.D. Euro 16,37, R.A. Euro 12,98;
- 21, seminativo, Classe 2, mq.5.875, R.D. Euro 44,00, R.A. Euro 34,89;
- 103, seminativo, Classe 2, mq.450, R.D. Euro 3,37, R.A. Euro 2,67;
- 108, seminativo, Classe 2, mq.414, R.D. Euro 3,10, R.A. Euro 2,46;
- 121, seminativo arborato, Classe 4, mq.6.260, R.D. Euro 32,33, R.A. Euro 29,10;
- 125, seminativo arborato, Classe 4, mq.1.673, R.D. Euro 8,64, R.A. Euro 7,78.

Foglio 26, Particelle:

- 53, seminativo arborato, Classe 3, mq.219, R.D. Euro 1,36, R.A. Euro 1,13;
- 54, seminativo arborato, Classe 3, mq.217, R.D. Euro 1,34, R.A. Euro 1,12;
- 55, seminativo arborato, Classe 3, mq.216, R.D. Euro 1,34, R.A. Euro 1,12;
- 5, seminativo arborato, Classe 1, mq.2.180, R.D. Euro 19,14, R.A. Euro 12,95;
- 75, seminativo arborato, Classe 4, mq.302, R.D. Euro 1,56, R.A. Euro 1,40;
- 77, seminativo arborato, Classe 3, mq.2.374, R.D. Euro 14,71, R.A. Euro 12,26;
- 79, seminativo arborato, Classe 3, mq.1.410, R.D. Euro 8,74, R.A. Euro 7,28;
- 80, seminativo arborato, Classe 2, mq.9.089, R.D. Euro 70,41, R.A. Euro 53,98;
- 82, seminativo arborato, Classe 2, mq.682, R.D. Euro 5,28, R.A. Euro 4,05.

NEL COMUNE DI JESI (AN)

- area urbana di mq. 287 catastali.

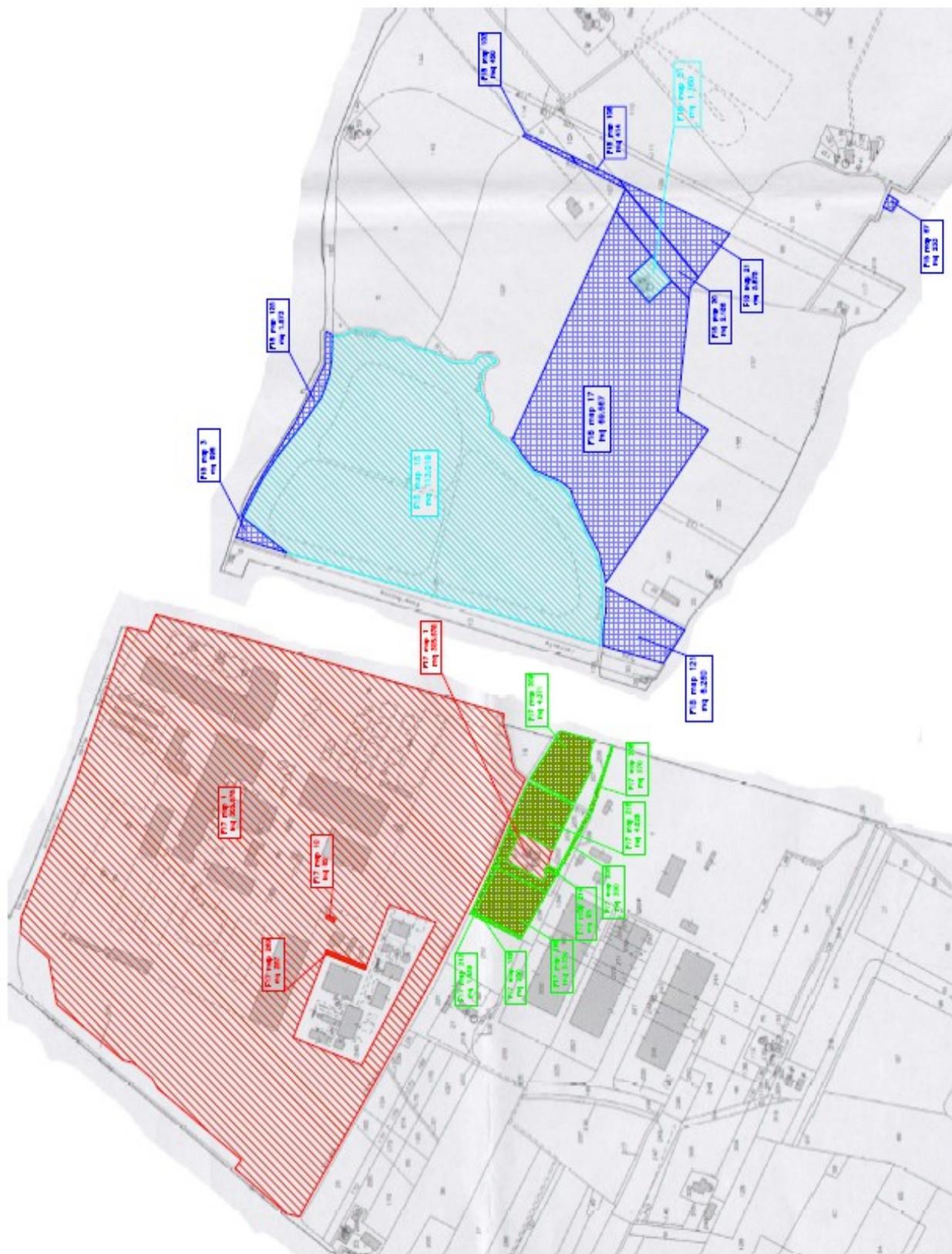
Foglio 17, Particella 260, Via della Barchetta n.1, PT, area urbana senza reddito, mq. 287.

Foglio 17, Particella 260, ente urbano senza reddito, mq.287.

I sopra riportati dati catastali e le allegate planimetrie catastali **sono conformi** allo stato di fatto sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale.



Planimetria con evidenziate le Aree agricole esterne al complesso industriale



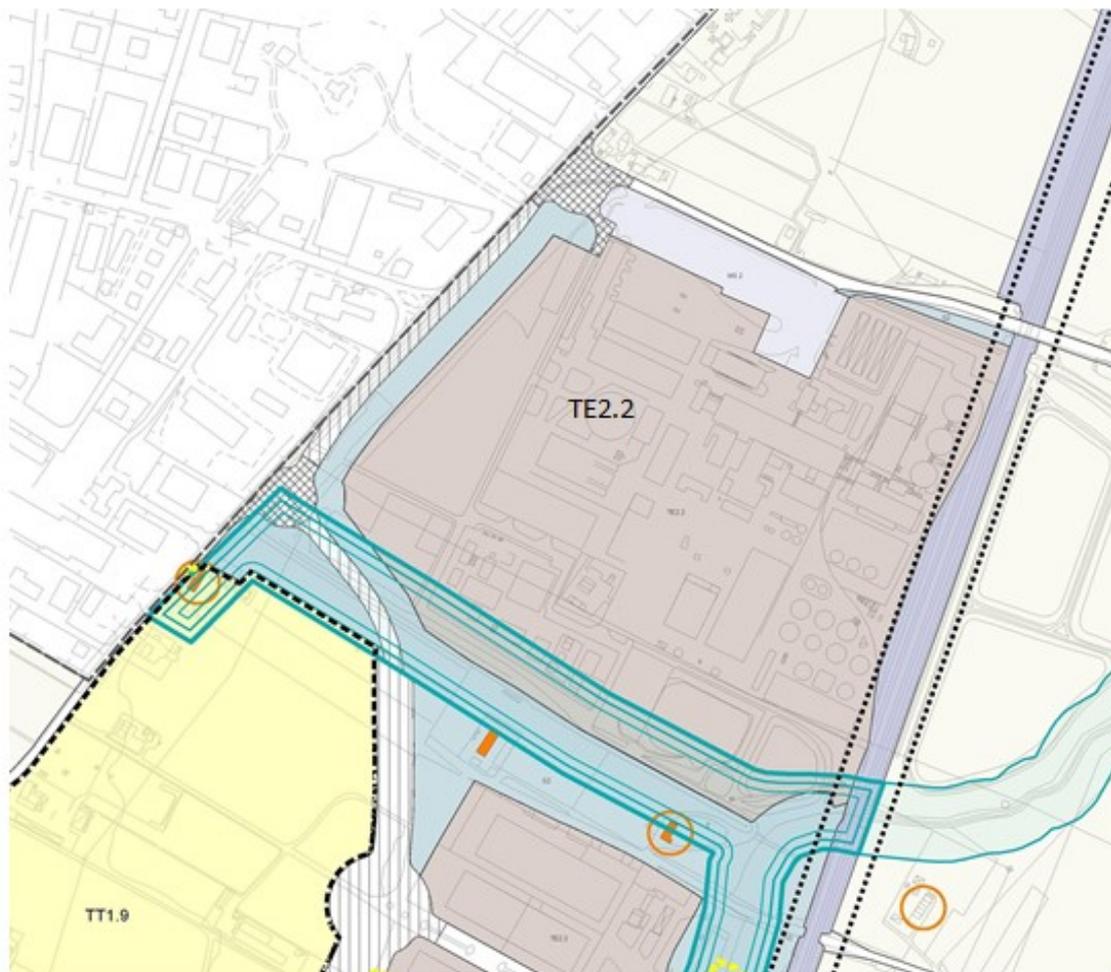
Planimetria con riportati i dati catastali

3. IDENTIFICAZIONE URBANISTICA

Le aree in oggetto sono state utilizzate a fini produttivi dalla con fabbricati e impianti che insistevano su parte delle stesse e che erano adibiti alla lavorazione delle barbabietole ed allo stoccaggio dello zucchero.

La maggior parte dell'area ricade su zona classificata TE2.2 dal vigente PRG del comune di Jesi.

ESTRATTO - VARIANTE GENERALE AL PRG VIGENTE
PROGETTO COMUNALE DI SUOLO (PSC) - STRALCIO TAV 5P A13
conforme alle Delibere di C.C. n. 227 del 19/12/2008 e n. 140 del 26/06/2009



ESTRATTO NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE P.R.G. Comune di Jesi

Testo conforme alle Delibere di C.C. n. 227 del 19/12/2008 e n. 140 del 26/06/2009

Capo I – Territorio urbano edificato

Art. 25 – Territorio urbano edificato TE

Il territorio urbano edificato TE si articola in: TE1-Città storica, TE2-Città consolidata, TE3-Città recente.

.....
Art. 31 – Città consolidata con prevalenza di attività economiche TE2.2

1. Destinazioni d'uso: industrie e artigianato di produzione, residenze e uffici connessi all'attività produttiva, artigianato di servizio, complessi terziari, uffici, centri commerciali, esercizi commerciali e commercio all'ingrosso, attrezzature per lo spettacolo, la ricreazione e il tempo libero, attività ricettive e pubblici esercizi, servizi e attrezzature collettive di livello locale e urbano, uffici pubblici, sedi di associazioni, impianti e servizi tecnici urbani, attrezzature di pubblico interesse, parcheggi, stazioni di servizio e distribuzione dei carburanti. La destinazione "industrie e artigianato di produzione", quando prevista in immobili inseriti in contesti residenziali, deve essere compatibile con la residenza, previa verifica da parte degli organi competenti in relazione alla specifica attività.

2. La superficie utile lorda destinata ad attività produttive industriali e terziarie non potrà essere inferiore al 75% della superficie utile lorda dell'intero edificio. Questo rapporto percentuale dovrà essere tenuto presente come indicazione di massima per ogni intervento edilizio, comprese le variazioni della destinazione d'uso.

3. La destinazione a complessi commerciali dovrà essere verificata con la specifica programmazione di settore e rispetto alle condizioni di contesto (accessibilità, compatibilità funzionale) e nel rispetto della procedura prevista dalla L.R. 26/1999 e ss. mm. e ii. e dell'indirizzo del PTC relativo alla localizzazione dei centri per la grande distribuzione.

La destinazione a complessi direzionali, ricettivi e per lo spettacolo, la ricreazione e il tempo libero dovrà essere verificata dall'Amministrazione comunale rispetto alle condizioni di contesto (accessibilità, compatibilità funzionale).

Ogni singolo intervento che introduca nuove destinazioni commerciali, direzionali e terziarie, potrà essere autorizzato previo reperimento degli standard, nella misura corrispondente all'incremento del carico urbanistico prodotto, rispetto alla destinazione produttiva, sulla base delle quantità di cui all'art. 5 del D.M. 1444/1968.

La superficie necessaria da destinare a spazio pubblico, di cui almeno la metà a parcheggio, potrà essere individuata anche all'interno del lotto.

La individuazione di tali spazi pubblici dovrà essere approvata dal Consiglio Comunale, che deciderà per ogni singolo intervento anche le modalità di

destinazione pubblica di dette aree.

4. Tipi d'intervento consentiti: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia. Circa gli interventi di nuova costruzione (così come definiti dal Dpr n. 380/2001): l'ampliamento è consentito nei limiti di cui al successivo comma 8; la demolizione con ricostruzione è consentita nei limiti di cui ai successivi commi 8 e 10; la nuova edificazione è consentita, nei limiti di cui ai successivi commi 8 e 10, nelle aree libere di completamento insediativo individuate sulla tavola 5p come "lotti liberi".

5. I lotti esistenti alla data del 30 aprile 2006, non individuati come "lotti liberi" sulla tavola 5p, non possono essere frazionati a scopo edificatorio.

6. Ai fini della valutazione dell'intervento nel contesto urbano, ogni progetto di ristrutturazione edilizia e di nuova costruzione dovrà essere corredato da un rilievo, cartografico e fotografico, dello stato di fatto delle aree e degli edifici confinanti.

7. Strumenti d'intervento: titoli abilitativi di intervento diretto.

8. Indici urbanistici: rapporto di copertura massimo = 45% della superficie fondiaria; superficie permeabile almeno pari al 50% della superficie scoperta del lotto; H massima (con misurazione all'intradosso della trave di copertura) = ml. 9.

In ragione di particolari e comprovate esigenze tecnico-produttive, al limite d'altezza non sono vincolati gli impianti per produzioni, trattamenti, lavorazioni speciali che risultino tecnologicamente incompatibili con il limite stesso. La deroga al limite d'altezza è comunque subordinata alla valutazione e approvazione del Consiglio comunale. La deroga è da intendersi esclusivamente concessa per lo specifico impianto tecnologico per il quale viene richiesta e non estendibile in caso di dismissione e sostituzione dell'impianto medesimo.

9. Il suolo nei depositi a cielo aperto dovrà avere un trattamento di superficie uniforme ed essere precisamente delimitato, fatte salve le prescrizioni di cui al comma precedente.

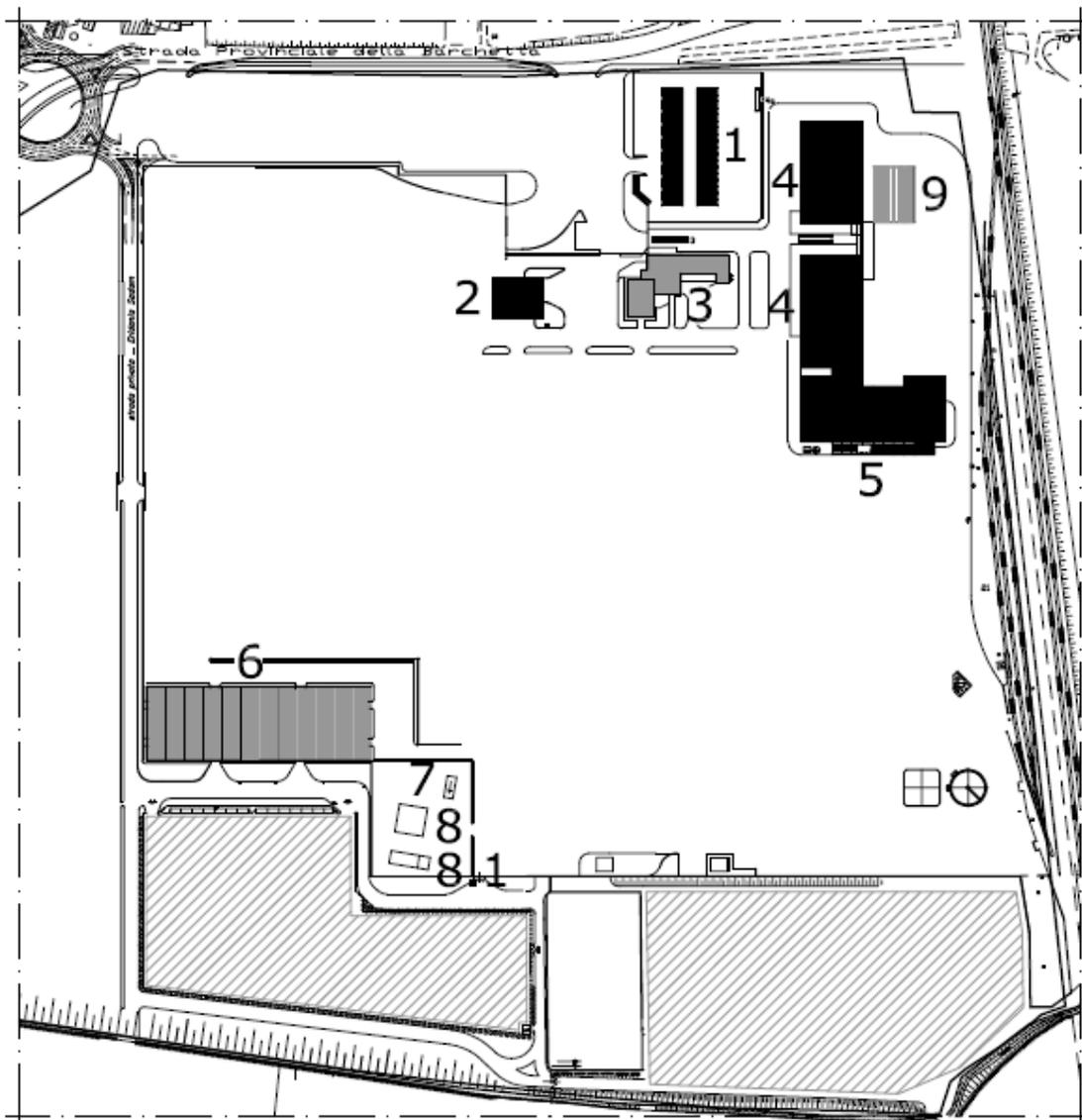
10. Per i nuovi complessi direzionali e ricettivi eventualmente assentiti, non si applicano i limiti di altezza di cui al comma 8, fatti salvi gli altri indici urbanistici ivi espressi. La Sul massima realizzabile è determinata in 0,8 mq per mq di superficie fondiaria.

11. Gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia dovranno rispettare le disposizioni dell'articolo 11, "Tutela e sviluppo del verde urbano", delle "Norme per la salvaguardia e valorizzazione delle risorse del patrimonio botanico-vegetazionale e del paesaggio agrario", costituenti parte integrante delle presenti Norme tecniche di attuazione.

L'immobile, come da ricerca presso l'archivio del comune di Jesi, risulta essere stato edificato con provvedimenti autorizzativi successivi al 1967, in particolare:

Concessione Edilizia N. 70067 del 05.05.1970 per la realizzazione dell'intero complesso industriale, Concessione Edilizia N. 87018 del 09.04.1987 e successiva N. 90035/14 del 25.07.1990 per la realizzazione del capannone identificato con il n. "6": Capannone per usi polivalenti"

A seguito della parziale demolizione avvenuta con Permesso di Costruire n. 2009P0060 del 29.01.2009 e D.I.A. n. 2010P0737 del 15.11.2010 all'interno dell'area attualmente sono presenti i seguenti edifici ubicati come riportato nella planimetria che segue



1. N. 2 tettoie metalliche area parcheggio
2. Ex magazzino scorte
3. Palazzina uffici – spogliatoi -mensa

4. Porzione di capannone utilizzato da
Porzione di edificio ex confezionamento zucchero
- 5 Capannone ex silo orizz. zucchero (mag. 4)
- 6 Capannone per usi polivalenti
- 7 Ex chiesetta
- 8 Uffici ex casa colonica
- 8.1 Accessorio ex casa colonica
- 9 Tettoia utilizzata da

AUTORIZZAZIONI URBANISTICHE RELATIVE AGLI EDIFICI ESISTENTI:

- "2" *Magazzino materiali e officine*

Concessione Edilizia N. 70067 del 05.05.1970

SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' (SCIA) del 07.04.2015 Prot. n. 18277 pratica n. 2015P0342 per *Manutenzione straordinaria di un edificio adibito a magazzino presso area ex zuccherificio* – *modifiche interne ed ai prospetti* -

SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' (SCIA) del 23.01.2017 inviata con PEC per *Manutenzione straordinaria di un edificio adibito a magazzino presso area ex zuccherificio* – *modifiche interne al piano terra*

- "3" *Uffici, Spogliatoi, Mensa,*

Concessione Edilizia N. 70067 del 05.05.1970

COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI ASSEVERATA (CILA) inviata a mezzo PEC il 02.02.2018 per *Opere interne al piano terra della ,palazzina uffici presso ex zuccherificio* (18-001)

- "4" *Porzione di capannone utilizzato da*

Concessione Edilizia N. 70067 del 05.05.1970

DICHIARAZIONE INIZIO ATTIVITA' (DIA) ALTERNATIVA AL PERMESSO DI COSTRUIRE del 28.02.2012 prot. n. 7294 per *Ristrutturazione parziale capannone esistente sito in via della Barchetta n. 1* pratica n. 2012P0146

"4" *Porzione di capannone utilizzato da Meccanica*

DICHIARAZIONE INIZIO ATTIVITA' (DIA) ALTERNATIVA AL PERMESSO DI COSTRUIRE del 28.02.2012 prot. n. 7294 per *Ristrutturazione parziale capannone esistente sito in via della Barchetta n. 1* pratica n. 2012P0146

- "6" *Capannone per usi polivalenti*

Concessione Edilizia N. 70067 del 05.05.1970

“7” ex chiesetta

SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' (SCIA) del 08.05.2013 Prot. n. 17776 pratica 2013P0446 per *Manutenzione straordinaria ex chiesetta, modifica recinzione interna e nuova segnaletica “J CUBE” presso area ex zuccherificio*

“8” ex casa colonica adibita ad uffici

SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' (SCIA) del 26.11.2012 Prot. n. 41742 per *Manutenzione straordinaria per modifiche interne al fabbricato ex casa colonica presso area ex zuccherificio (12-023)*

SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' (SCIA) ALTERNATIVA AL PERMESSO DI COSTRUIRE inviata a mezzo PEC il 30.10.2018 per *Realizzazione scala di sicurezza esterna alla ex casa colonica presso area ex zuccherificio*

“8.1” accessorio ex casa colonica adibito ad ufficio, centrale termica

DICHIARAZIONE INIZIO ATTIVITA' (DIA) ALTERNATIVA AL PERMESSO DI COSTRUIRE del 20.12.2012 Prot. n. 44870 per *Cambio di destinazione d'uso da magazzino ad ufficio di una porzione del fabbricato accessorio presso ex casa colonica, sita all'interno dell' area ex zuccherificio*

Dalla ricerca eseguita presso gli uffici comunali con accesso agli atti non risultano pratiche per condoni edilizi e sanatorie edilizie.

Gli edifici nello stato di fatto accertato dallo scrivente sulla base delle valutazioni visive e dimensionali in sede di sopralluoghi, sono corrispondenti agli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi sopra indicati ed estratti dal Comune di Jesi.

4. DESCRIZIONE E STATO ATTUALE

Le aree che costituivano il comparto produttivo dell'ex zuccherificio hanno un'estensione territoriale di 421.717 mq, esse sono state utilizzate a fini produttivi e su parte delle stesse insistevano diversi fabbricati adibiti alla lavorazione delle barbabietole ed allo stoccaggio dello zucchero; gran parte di tali fabbricati sono stati completamente demoliti nel 2009. Di questa superficie 115.690 mq sono occupati da ex vasche di lagunaggio bonificate.



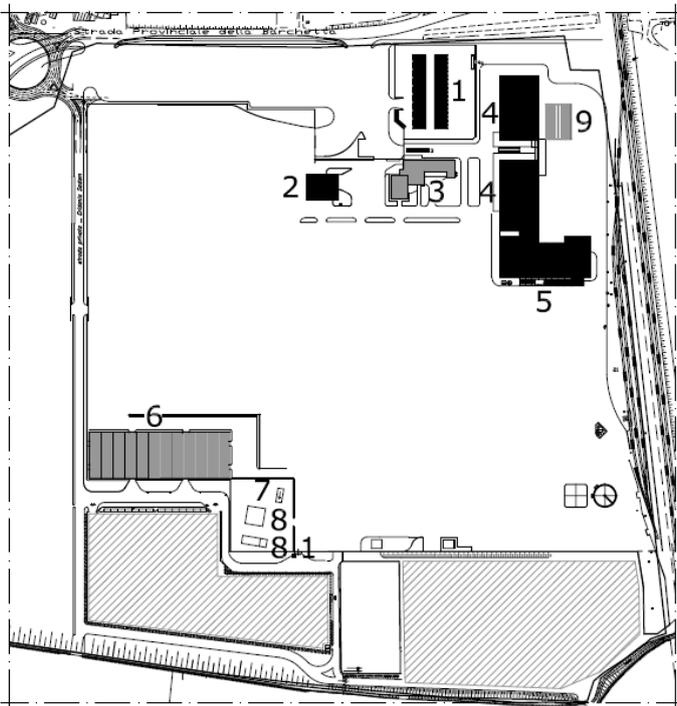
- Gran parte dell'area, per un totale di circa 274.000 mq in termini di superficie territoriale, rientra in zona omogenea Te2.2 – Città consolidata con prevalenza di attività economiche,
- Una zona pari a circa 18.300 mq ha destinazione M3.2 – Parcheggi a standard – Tali aree sono destinate a parcheggi e concorrono al computo delle quantità minime di spazi pubblici destinati a standard urbanistici, di cui al DM n. 1444/1968 e alla Lr. N. 34/1992.
- Una fascia di terreno pari a circa 13.400 mq posta lungo la strada presenta il vincolo di corridoio ecologico, con divieto di edificazione
- Circa 115.000 mq ricadono in area agricola e sono occupati dalle ex vasche di lagunaggio a servizio dello stabilimento saccarifero. Nel corso del 2015 sono terminati i lavori di ricomposizione morfologica dei tre grossi bacini esistenti che hanno determinato il recupero di 2 bacini ed il rimodellamento naturalistico del terzo, che continuerà a costituire un ambiente umido di valenza prevalentemente naturalistica. La conformazione dei bacini è stata predisposta con una leggera pendenza per far confluire le acque in tale zona; sono state mantenute le tubazioni esistenti sotto il

rilevato ferroviario in modo che tale area possa costituire il bacino di laminazione per la raccolta delle acque meteoriche delle altre aree.

- Fanno parte della proprietà anche aree agricole esterne alla zona industriale per una superficie di 122.857 mq, comprese le aree di pertinenza di due fabbricati rurali

L'area dello zuccherificio, ad esclusione delle vasche di lagunaggio esterne, per un totale di circa 274.000 mq in termini di superficie territoriale, rientra in zona omogenea Te2.2 del PRG comunale – Città consolidata con prevalenza di attività economiche - rapporto di copertura massimo pari al 45% della superficie fondiaria ed una superficie permeabile pari almeno al 50% della superficie scoperta del lotto, e altezza max sottotrave pari a 9 ml. La zona attualmente utilizzata a parcheggio ha la destinazione di parcheggio pubblico. Si prevede che le vasche vengano cedute già bonificate e a raso.

Considerando un indice di utilizzazione territoriale dello 0.8 si ottiene che la sup. Fondiaria complessiva è pari a 219.200 mq per cui è possibile realizzare 98.640 mq di superficie coperta. Attualmente nell'area sono presenti circa 11.550 mq di superficie coperta. La superficie coperta che è ancora possibile realizzare è pari a circa 87.000 mq per cui la sup. Fondiaria rimanente da valutare è attualmente pari a mq 193.000



Edifici e manufatti esistenti

Unità "1" TETTOIE METALLICHE PARCHEGGIO

Le due tettoie, con dimensioni in pianta di 12,00 x 72,00 m, altezza min = 2,00 m, max = 2,85 m, sono realizzate con strutture metalliche e copertura in lamiera grecata; il loro stato di conservazione è mediocre con evidenti zone ossidate presenti su tutti gli elementi strutturali. Le strutture non posseggono caratteristiche antisismiche.

Unità "2" EX MAGAZZINO SCORTE

Corpo di fabbrica su due livelli, H piano terra = 3,70 m, H primo piano = 3,70 m con copertura a sched, tamponature in pannelli prefabbricati in c.a.v. infissi con vetri semplici non antinfortunistici.

Le strutture non posseggono caratteristiche antisismiche, le opere edili non posseggono caratteristiche per il contenimento del consumo energetico, il manto di copertura è in lastre ondulate in fibrocemento contenente amianto.

Unità "3" PALAZZINA UFFICI

Edificio costituito da un corpo di fabbrica con piano seminterrato H = 3,20 m, dal piano terra con H = 3,65, n. 3 piani H = 3,30 m e n. 1 = 2,30 per un'altezza totale di 17,10 m e da un corpo adiacente ad una elevazione per un totale di superficie di 3.520 mq.

Le strutture portanti sono in c.a. tradizionale, i tamponamenti in parte con pannelli di tipo leggero, in parte in pareti in c.a..

Le strutture non posseggono caratteristiche antisismiche, le opere edili non posseggono caratteristiche per il contenimento del consumo energetico.

La centrale termica a servizio dell'impianto di riscaldamento non è funzionante

Unità "4"

PORZIONE DI CAPANNONE UTILIZZATO DA

Capannone industriale in c.a. tradizionale con tamponamento in pannelli prefabbricati in c.a.v. con superficie di 1.845 mq, H = 6,55 m e uffici e servizi con superficie complessiva di 118 mq in discreto stato di conservazione provvisto di impianto di riscaldamento funzionante.

Le strutture non posseggono caratteristiche antisismiche, le opere edili non posseggono caratteristiche per il contenimento del consumo energetico

Il manto mdi copertura è in lastre ondulate in fibrocemento contenente amianto.

PORZIONE DI EDIFICIO EX CONFEZIONAMENTO ZUCCHERO

Edificio a due livelli in c.a. tradizionale con tamponamento in pannelli prefabbricati in c.a.v. per una superficie di 1.845 mq a piano; piano terra H = 5,00 m, piano primo H = 8,70 m.

Stato di conservazione mediocre.

Le strutture non posseggono caratteristiche antisismiche, le opere edili non posseggono caratteristiche per il contenimento del consumo energetico.

L'impianto di riscaldamento non è funzionante.

Il manto di copertura è in lastre ondulate in fibrocemento contenente amianto.

Unità "5" EX SILO ORIZZ. ZUCCHERO (MAG. 4)

Capannone industriale in c.a. tradizionale con tamponamento in pannelli prefabbricati in c.a.v. con superficie di 1.700 mq con copertura a due falde, stato di conservazione mediocre, sprovvisto di impianto di riscaldamento.

Le strutture non posseggono caratteristiche antisismiche, le opere edili non posseggono caratteristiche per il contenimento del consumo energetico, i vetri non hanno caratteristiche antinfortunistiche

Il manto di copertura è in lastre ondulate in fibrocemento contenente amianto.

Unità "6" MAGAZZINO POLIVALENTE

Capannone con strutture portanti in profilati metallici con copertura a sched, (H min = 6,00 m, Hmax = 9,00 m) tamponamento e manto di copertura in lamiera grecata, superficie 4.700 mq. Stato di conservazione mediocre.

Le strutture non posseggono caratteristiche antisismiche, le opere edili non posseggono caratteristiche per il contenimento del consumo energetico.

Unità "7" EX CHIESETTA

Piccola costruzione in muratura di mattoni pieni, copertura a due falde e manto di copertura in coppi. Superficie di 60 mq, altezza in gronda H = 6,50 m

Stato di conservazione mediocre

Le strutture non posseggono caratteristiche antisismiche.

Unità "8" UFFICI EX CASA COLONICA

Edificio in muratura di mattoni pieni, solai in laterocemento, manto di copertura in coppi, provvista di impianto di riscaldamento funzionante e impianto elettrico a norma; si sviluppa su n. 2 piani fuori terra con H = 2,70 m e un piano sottotetto con Hmin = 1,50 m e Hmax = 3,00 m per una superficie complessiva di 690 mq.

Stato di conservazione discreto

Le strutture non posseggono caratteristiche antisismiche.

Unità "8.1" ACCESSORIO EX CASA COLONICA

Piccola costruzione in muratura di mattoni pieni, copertura a due falde e manto di copertura in coppi. Superficie di 140 mq, Hmax = 6,20 m, Hmin = 5,20 m

Stato di conservazione mediocre

Le strutture non posseggono caratteristiche antisismiche.

Unità "9" TETTOIA

Manufatto con strutture portanti in profilati acciaio con copertura a volta ribassata e manto di copertura in lastre di lamiera grecata, con superficie di 660 mq e altezza sottotrave di 6,50 m.

Stato di conservazione discreto

Le strutture non posseggono caratteristiche antisismiche.

5. VALUTAZIONE COMMERCIALE

Il bene oggetto della presente relazione ha caratteristiche particolari dovute essenzialmente all'entità della sua estensione che complessivamente raggiunge una superficie di circa 421.000 mq di cui 305.740 mq area industriale e 115.000 mq occupati dalle vasche di lagunaggio bonificate il cui valore viene ricompreso all'interno della valutazione complessiva delle aree.

A queste aree sono inoltre da aggiungere le aree agricole esterne al comparto produttivo dell'ex zuccherificio per circa 122.857 mq.

Dato l'andamento attuale del mercato immobiliare e la suddetta peculiarità dell'area, sentite inoltre agenzie immobiliari della zona, l'area può suscitare un più che modesto interesse per operazioni immobiliari che prevedano la realizzazione e successiva vendita di immobili quali capannoni industriali, edifici direzionali, parchi commerciali.

L'area, data la sua felice ubicazione vicina alla S.S.76 che collega la costa adriatica alla zona interna, vicina al casello autostradale di Ancona Nord, al porto di Ancona e all'aeroporto di Falconara, con maggiori probabilità può interessare ad attività produttive o logistiche-commerciali in fase di espansione che ricercano un insediamento in zona facilmente connessa al sistema infrastrutturale della zona; infatti la stessa

sorge:

- a 5 km dal centro storico di Jesi
- a 2 km dall'Interporto delle Marche
- presso l'uscita 19 della Strada Statale n.76
- a circa 7 km dall'aeroporto di Ancona
- a 8 km dal casello A14_Ancona Nord
- a circa 22 km dal porto di Ancona
- al margine dell'area industriale ZIPA
- a circa 2,5 Km dalla Riserva Naturale Ripa Bianca (oasi WWF)



Per la determinazione del più probabile valore commerciale complessivo del bene si ritiene valutare gli edifici esistenti ed i terreni agricoli esterni con il metodo del costo, l'area fabbricabile con il metodo del valore di trasformazione.

Il metodo del costo determina il valore massimo di un bene come il costo necessario da prevedere per la realizzazione di un equivalente bene di analoghe caratteristiche; nel caso di un bene esistente il suo costo sarà definito da una riduzione del costo al nuovo proporzionale alla sua vetustà.

Per il valore dei terreni agricoli si sono presi a riferimento i valori unitari della banca dati della Agenzia delle Entrate.

Il metodo del valore di trasformazione determina il valore commerciale dato dalla differenza tra il valore di mercato del bene realizzato con la trasformazione ed il costo della trasformazione stessa; il valore di un lotto di terreno risulta dal valore commerciale del costruito da cui vengono sottratti tutti i costi necessari per arrivare alla commercializzazione insieme all'utile previsto per il promotore dell'operazione immobiliare.

VALORE COMMERCIALE EDIFICI ESISTENTI

Per i valori attribuiti agli edifici esistenti sono stati presi a riferimento i valori della Banca Dati della Agenzia delle Entrate applicando ad essi le opportune riduzioni congrue agli stati di conservazione ed alle caratteristiche costruttive prive di misure antisismiche e per il contenimento energetico

Unità "1" TETTOIE METALLICHE PARCHEGGIO

S = 1.728 mq 10,00 €/mq 17.280,00 €

Unità "2" EX MAGAZZINO SCORTE

S = 900 mq 100,00 €/mq 90.000,00 €

Unità "3" PALAZZINA UFFICI

S = 3.520 mq 200,00 €/mq 704.000,00 €

Unità "4"

PORZIONE DI CAPANNONE UTILIZZATO DA MECCANICA

S = 1.845 mq 150,00 €/mq 276.750,00 €

PORZIONE DI EDIFICIO EX CONFEZIONAMENTO ZUCCHERO

S = 2.510 mq 100,00 €/mq 251.000,00 €

Unità "5" EX SILO ORIZZ. ZUCCHERO (MAG. 4)

S = 1.700 mq 100,00 €/mq 170.000,00 €

Unità "6" MAGAZZINO POLIVALENTE

S = 4.700 mq 100,00 €/mq 470.000,00 €

Unità "7" EX CHIESETTA

S = 60 mq 100,00 €/mq 6.000,00 €

Unità "8" UFFICI EX CASA COLONICA

S = 690 mq 250,00 €/mq 172.500,00 €

Unità "8.1" ACCESSORIO EX CASA COLONICA

S = 140 mq 100,00 €/mq 14.000,00 €

Unità "9" TETTOIA

S = 660 mq 50,00 €/mq 33.000,00 €

SOMMANO 2.204.530,00 €

VALORE COMMERCIALE AREA FABBRICABILE

Si determina il più probabile valore commerciale dell'area fabbricabile applicando l'approccio del valore di trasformazione con valori prudenziali attribuiti al costruito rispetto ai valori della Banca Dati della Agenzia delle Entrate e valori attribuiti al costo di costruzione che considerano i costi di rimozione della vecchia viabilità con relativi sottoservizi e di tutte le vecchie opere di fondazione di tipo profondo, costituite da plinti su pali, in quanto la demolizione degli edifici è avvenuta fino a quota - 0,50 m dal p.c.

valore commerciale del costruito

destinazione	Sup.Lorda Pavim m ²	Valore unitario €/m ²
produttivo	80.000	750,00
Terz. Dir.	6.000	1.200,00
Totale valore € 67.200.000,00		

Costi di realizzazione

Costo di costruzione

destinazione	Sup.Lorda Pavim m ²	Valore unitario €/m ²
produttivo	80.000	450,00
Terz. Dir.	6.000	800,00
<i>Costo Opere di Urbanizzazione</i>	110.000	20,00

Totale costo costruzione € 43.000.000,00

Costo bonifica € 82.000,00 (da preventivo fornito da)

Oneri di urbanizzazione

- Produttivo mq 80.000

Oneri Urbanizz. Prim. da tariff. comunale con coeff. riduzione di $20,81 \times 0,8 = 16,648 \text{ €/mq}$
mq 120.000, x 16,648 €/mq

- Terziario mq 6.000

Oneri Urbanizz. Prim. da tariff. comunale con coeff. Correz. $20,73 \times 1,1 = 22,803 \text{ €/mq}$
mq 6.000 x 22,803 €/mq

Oneri Urbanizz. Second. da tariff. comunale con coeff. Correz $18,76 \times 1,1 = 20,636 \text{ €/mq}$
mq 6.000 x 20,636 €/mq

Totale Oneri urbanizzazione € 1.840.106,00

Contributo costo di costruzione

Terziario mq 6.000

Costo base da tab. comunale 802,52 €/mq, coeff. 8%

$6.000 \times 802,52 \times 8\% = € 385.210,00$

Spese di commercializzazione € 67.200.000,00 x 1,00% = € 672.000,00

Spese generali € 43.000.000,00 x 2,00% = € 860.000,00

Spese tecniche € 43.000.000,00 x 7,00% = € 3.010.000,00

Oneri finanziari

Per una durata dell'operazione di 2,5 anni, si considera

un tasso di interesse semplice pari al 3% per anni 2,5 sul sui costi di bonifica

un tasso di interesse semplice pari al 3% per anni 2,5 sul 30% dei costi

un tasso di interesse semplice pari al 3% per anni 1 sul 70% dei costi,

Totale oneri finanziari € 1.360.222,58

TOTALE COSTI OPERAZIONE € 51.209.538,18

Utile del promotore

Si considera un utile del 20% sul valore di mercato del costruito

$€ 67.200.000,00 \times 20\% = € 13.440.000,00$

Attualizzazione

Con l'attualizzazione si calcola il valore attuale, detto "VA", di un importo disponibile detto "K" dopo un numero di anni "n" ad un certo tasso di attualizzazione "i"; si rende così confrontabili grandezze economiche riferite a tempi diversi.

Il valore VA risulta:

$VA = K / (1 + i)^n$ Valore attuale

$VA = K \times \eta$ da cui

$\eta = VA / K = 1 / (1 + i)^n$ coefficiente di attualizzazione

Costi bonifica terreno - Kc2		
	82.000,00	
1		
costo complessivo		
	82.000,00	
Sm - Spese manageriali		
2,0000%	860.000	spese generali
7,0000%	3.010.000	oneri professionali
tot	3.870.000	

Ou1 - Oneri di urbanizzazione complessivi imposti			
Destinazione	euro/mq - €/mc		Oneri sull'operazione
resid. Libera			
resid. Convenzionata			
Produttivo - U1		16,648	1.331.840
Terziario - U1		22,803	136.818
Terziario - U2		20,636	371.448
totale oneri urbanizzazione			1.840.106
Contributo costo di costruzione Residenziale+commerciale/terziario			
Costo costruzione - costo base per terziario	mq	%	Totale
€ 802,52	6.000	8,00%	385.210
Totale contributo costo costruzione			385.210

Periodo di trasformazione ipotizzato						
N1 -Periodo attività propedeutica	6	N2 Periodo attività di costruzione	30	tasso attualizzazione - r -	1,20%	1/(1+r)^n
Rapporto indebitamento	60%	N2 Periodo conclusione vendite	12	tasso a debito - i -	3,0%	
tipologia di costo	valori	attualizzazione		fattore attualizzaz.	valori attualizzati	
		tempo mesi	tempo anni			
Vm - valore di mercato del prodotto trasformato	67.200.000	30	2,5	0,97061884	65.225.586	
Sc- spese di commercializzazione	672.000	12	1	0,98814229	199.209	
		30	2,5	0,97061884	456.579	
Vmt - Totale valore di mercato prodotto trasformato	66.528.000				64.569.798	
Kc1 - Demolizioni	-	0	0	1	-	
		30	2,5	0,97061884	-	
Kc2 - Bonifica terreno	82.000,00	12	1	0,98814229	81.027,67	
Opere di idoneizzazione Kc1 + Kc2	82.000,00				81.027,67	
Kc - costruzione	43.000.000	30	2,5	0,97061884	29.215.627,21	
		12	1	0,98814229	12.747.035,57	
Sm - spese manageriali	3.870.000	30	2,5	0,97061884	2.629.406,45	
		12	1	0,98814229	1.147.233,20	
Costo costruzione + spese manageriali	46.870.000				45.739.302,44	
Ctc - Totale costi di costruzione	46.952.000,00				45.820.330,10	
Ou1 - oneri di urbanizzazione	1.840.106	12	1	0,98814229	1.818.286,56	
Ou2 - contributo costo costruzione	385.210	12	1	0,98814229	380.641,90	
Ou - Totale oneri concessori	2.225.316				2.198.928,46	
Int - interessi passivi sulla % ric debito (kc+Sm+Ou)	1.360.222,58 €	30	2,5	0,97061884	1.320.257,66	
Of - Oneri finanziari	1.360.222,58 €				1.320.257,66 €	
ct (costo totale compreso commercializzazione)	51.209.538,18 €				49.995.304,82 €	
Cc - Totale costi operazione	50.537.538,18 €				49.339.516,23 €	
Up Utile del Promotore =20%Vm	20,0%	13.440.000	30	2,5	0,97061884	13.045.117,27
COSTO ATTUALIZZATO					62.384.633,49	

2.185.164,25	$Va = Vff - ((Cr + Op) + Ou + Of + Up).$
0%	
2.185.164,25	Va al netto oneri di trasformazione
64.569.798	Vff = valore finale immobile
45.820.330,10	Ctc=Cr+Op = costo costruzione + oneri professionali
2.198.928	Ou
1.320.257,66 €	Of
13.045.117,27	Up

VALORE COMMERCIALE TERRENI AGRICOLI ESTERNI

Fanno parte del compendio industriale anche aree agricole esterne alla zona industriale per una superficie di 122.857 mq di cui 4.100 mq di pertinenza di fabbricati rurali..

Si ritiene prudentiale attribuire alle suddette aree agricole, classificate catastalmente come semin.arboreo – seminativo - agricolo, un valore unitario di 1,5 €/mq per un valore complessivo di

$118.757+1.760+2.340 = 122.857 \text{ mq} \times 1,5 \text{ €/mq} = 184.285,50 \text{ €}$

Sono presenti inoltre due fabbricati rurali di cui:

- casa colonica (Fg. 17 mapp, 51) in muratura su due livelli con superficie complessiva di circa 300 mq e stato di conservazione precario, con area pertinenziale del mappale pari a 1.760 mq cui si attribuisce un valore a corpo di puro realizzo di € 30.000,00

- magazzino agricolo ad un solo piano in muratura con superficie di 500 mq circa e stato di conservazione precario, con area pertinenziale del mappale pari a 2.340 mq cui si attribuisce un valore a corpo di puro realizzo di € 20.000,00

Il valore dei terreni agricoli e dei due fabbricati rurali risulta:

$\text{€ } 184.285,50 + 30.000,00 + 20.000,00 = \text{€ } 234.285,50$

Il valore complessivo dei beni immobili in oggetto risulta dalla somma dei valori degli edifici esistenti, dell'area fabbricabile in zona industriale e dei terreni agricoli con i due fabbricati rurali, pertanto:

valore commerciale edifici esistenti	€	2.204.530,00
valore commerciale area fabbricabile	€	2.185.164,25
valore commerciale terreni agricolo con fabbricati rurali	€	<u>234.285,50</u>
TOTALE VALORE	€	4.623.979,75

Considerato l'andamento del mercato immobiliare attuale, il più probabile valore commerciale ottenuto si ipotizza realizzabile in un arco temporale di circa 24 - 36 mesi.

Per un pronto realizzo del bene si ritiene congruo applicare una consistente riduzione al valore commerciale ottenuto pari al 45% per cui risulta

$\text{€ } 4.623.979,75 - 45\% = 2.543.188,86$ valore che si arrotonda a

€ 2.500.000,00 (duemilionicinquecentomila/00 euro).

La presente relazione è costituita da n. 22 pagine e n. 4 allegati

Quanto sopra riferisco in ottemperanza all'incarico affidatomi

Jesi li. 20.01.2020

Il Tecnico

Allegati:

visure catasto fabbricati

planimetria catasto fabbricati

Documentazione fotografica con n. 11 foto

Valori fabbricati e terreni agricoli della Banca Dati Agenzia delle Entrate

ALLEGATI