

# Relazione Tecnico Estimativa

Immobile ubicato a Preci (PG) Zona Industriale – Località “Il Lago” all’interno dei  
Parchi Sibillini



**ArchiTrevi Studio**

**Marco Maria Maridati**

**Architetto e Pianificatore**

**24047 Treviglio (BG)**

**Via L.da Vinci, 46**

**EMail – [marco.maridati@architrevi.it](mailto:marco.maridati@architrevi.it)**

**Tel./fax. 0363-48859**

Treviglio, 21 Marzo 2012

N° PRATICA: 85502  
N° CLIENTE:  
DATA INCARICO: 01/03/2012  
DATA SOPRALLUOGO: 08/03/2012  
PERSONE CONTATTATE:  
RECAPITO TELEFONICO:  
LOCALITA' VISITATE: Preci (PG), Zona Industriale

**OGGETTO: RELAZIONE TECNICA DI STIMA SUI SEGUENTI BENI OFFERTI IN GARANZIA  
di proprietà attualmente della :**

Oggetto di stima è la realizzazione di un nuovo stabilimento per la realizzazione di prosciutti, edificato su terreno libero di mq 31.640,00 ca.

La zona su cui sorgerà il "prosciuttificio" è ubicata nel Comune di Preci (PG), nel cuore dei Colli Sibillini", tale zona è denominata "Norcia", il territorio ha assunto importanza nel tempo per la loro particolare capacità nella lavorazione della carne suina vero è che l'appellativo di "norcino" riconosce ovunque tale figura, in tale contesto nel territorio sono sorte numerose strutture per la produzione del prosciutto, è stato acquisito l'importante riconoscimento del marchio IGP ed in Preci ogni anno si tiene una delle più importanti manifestazioni del settore con il patrocinio diretto della Regione Umbria.

Per le suesposte ragioni la una nota azienda di produzione di salumi con sede in Ancarano di Teramo, ha programmato l'insediamento di un nuovo prosciuttificio nel Comune di Preci; non avendo però il Comune medesimo la disponibilità di lotti industriali idonei a contenere una struttura adeguata alle attuali tecnologie produttive, condizione indispensabile ad avviare un insediamento economicamente sostenibile, la suddetta società ha acquisito la proprietà di aree limitrofe e disponibili, comunque poste al di sopra dei mt. 500 slm. (in quanto limite minimo per il riconoscimento del marchio IGP).

L'area si reputa idonea per la sua prossimità alla zona industriale esistente, per la facilità di collegamento alle stesse infrastrutture, per essere oltre i mt. 150 dal fiume Campiano e quindi anche per l'assenza dei vincoli ambientali relativi. Il progetto interessa un'area di mq. 31.640 nel vigente Programma di Fabbricazione classificata come zona E-Agricola; l'intervento pertanto costituisce variante parziale al Programma di Fabbricazione per la trasformazione dell'area a zona "D1b – Impianti produttivi", nel rispetto delle procedure dettate dall'art. 28 della LR. 24/03/2000 n. 27, e smi.

Il nuovo complesso industriale si svilupperà parzialmente sottoterra nel lato verso monte per circa 1/3 della sua volumetria complessiva, le dimensioni saranno comprese in una sagoma rettangolare di circa 112mt x 83mt dove al suo interno sarà ricavata una corte aperta di circa 1400 mq (33mt x 43mt), così creando una conformazione a "C" di sup. utile di circa 7415 mq. La corte aperta a sua volta accoglierà l'edificio direzionale dove saranno insediati tutti gli uffici, sala riunione, archivio, alloggio del custode e luoghi di rappresenta a servizio del pubblico. Il linguaggio della palazzina, che si svilupperà in una superficie utile complessiva di circa 755 mq per un volume di circa 2860 mc.

Il fabbricato di minimo impatto ambientale e massimo rispetto delle peculiarità del luogo si esprime in una struttura ipogea a C coperta da un tetto verde che segue l'andamento naturale del pendio dove trova alloggiamento l'opificio. Questa copertura vegetale integrata al terreno permette di controllare i fenomeni di dissipazione termica interno-esterno, aumentando così l'efficienza termica dell'edificio. All'interno di tale "C" ipogea sorgerà la parte direzionale disposta su due livelli fuori terra è composta da N° 5 piccoli fabbricati con tipologia edilizia a pilotis.

Il cespite in sede di sopralluogo ha raggiunto uno stato avanzamento lavori (SAL) pari al 56%.

## 1. DESCRIZIONE DELLA ZONA E DEI COLLEGAMENTI

### UBICAZIONE:

Provincia: **PERUGIA**  
Comune: **PRECI**  
Frazione:  
Località: "Il Lago" - Parco Nazionale dei Colli Sibillini  
Indirizzo: Via Caio Plinio II, 342

### ZONA

Posizione	Periferica-industriale
Uso prevalente della zona	Agricola con poca presenza di attività industriale, prettamente prosciuttifici
Disponibilità di parcheggio	buona
Distanza dai servizi pubblici e mezzi di trasporto	2000 m
Viabilità:	prettamente locale
Accessi autostradali:	Orte dell'autostrada A1
Infrastrutture:	la zona vede prettamente arterie locali, il Comune deve appoggiarsi al Comune di Spoleto tramite SS3
Presenza di elementi rilevanti nella zona e/o di iniziative di sviluppo	Il territorio su cui sorgerà il nuovo stabilimento è prettamente agricolo con presenza di capannoni prettamente per la realizzazione di prosciutti. Il Comune di Preci, piccolo paese della provincia di Perugia deve appoggiarsi per buona parte dei servizi al Comune di Spoleto.

## 2. DESCRIZIONE DELL'AREA

### AREA

Consistenza (mq.)	Lotto mq 31.640,00 – Sup. Territoriale 22.249,70 mq Sup. Coperta 9.294,00 mq - SLP edificata 9.426,12 mq
Forma	Regolare
Spazi esterni	Area attrezzata a verde mq 7.304,00 – Area pavimentata carico scarico e parcheggio mq 5.084,70
Viabilità interna e spazi di manovra per mezzi pesanti	Da ritenersi ottima, pensata e progettata per le esigenze dell'opificio sia per la parte produttiva e sia per la parte direzionale con giusta compartimentazione fra il pubblico ed il privato.

### DESTINAZIONE URBANISTICA

Zona P.di.F Approvato con delibera del C.C. N° 74 del 25/08/1994 Stipulata Convenzione con il Comune per la variante al P.di F. Da zona agricola E a zona produttiva D1b Impianti produttivi	<b>ART. 27 – Zone E – Agricola</b> Tali zone comprendono le parti del territorio comunale non interessate da altre destinazioni. Per esse si prescrive un tipo di utilizzazione connesso all'uso agricolo del suolo.
Destinazioni ammesse	Costruzione di alloggi a carattere rurale e di accessori e impianti necessari alla conduzione di fondi agricoli ed alla trasformazione dei prodotti agricoli.
Indici urbanistici	IF: 0,01 mc/mq per residenze 0,09 mc/mq per residenze nelle zone soggette a vincolo idro geologico H max: m 7.50 H max: m 12,50 per I soli interventi edilizi per la salagione e la stagionatura dei prosciutti DS: m 5,00 per strade DC: m 20,00
Note:	Si precisa che è stato approvato dal Comune di Preci il progetto per la realizzazione del sopra citato stabilimento in Variante al vigente piano di fabbricazione Comunale con conferenza di servizi tra Comune di Preci, Comunità Montana Valnerina e Provincia di Perugia, stipulando Convenzione N° rep. 294 del 10/11/2011. Pertanto tale zona è diventata zona produttiva D1b.

### 3. DESCRIZIONE DEI FABBRICATI

#### FABBRICATI

Proprietà	Cielo terra	N° piani totali: Piani fuori terra:	2 uffici 1 opificio 2 uffici
	Complesso	Piani entro terra: N° di fabbricati:	1 parzialmente l'opificio 6 di cui 5 piccoli corpi di fabbrica attaccati fra loro destinati ad uffici, nonché l'ampio prosciuttificio
Tipologia prevalente	Industriale – Produttivo		
Situazione locativa	L'immobile deve essere ancora realizzato		
Anno di costruzione	Nuovo sono in corso i lavori di sbancamento		
Anno ultima ristrutturazione			
Superficie lorda di pavimento (cfr. Allegato 4)	<b>9.993,00 Mq (senza area esterna)</b> <b>22.382,00 Mq (con area esterna)</b>		
Descrizione degli immobili			
Stato di conservazione e manutenzione	L'immobile è di nuova edificazione, pertanto si presenta in una situazione manutentiva e conservativa buona.		
<b>CARATTERISTICHE</b>			
Previste			
Strutture:	<u>Opificio</u> Cemento armato prefabbricato con pilastri montati su plinti a bicchiere, gettati in opera su pali. <u>Uffici</u> c.a. gettato in opera, con un piano terra porticato, un primo impalcato realizzato con soletta in c.a. appoggiata ai pilotis mediante giunti antisismici		
Tamponamenti	<u>Opificio</u> In parte è interrata con muro in c.a. in opera contro terra, la parte frontale fuori terra è completamente vetrata. <u>Uffici:</u> In pannelli di cartongesso internamente, esternamente sono rivestiti con pannello di tamponamento tipo "Sandwich" in lamiera zincata e poliuretano espanso.		
Coperture	<u>Opificio</u> Piana in CAP predalles, con pacchetto di coibentazione con sovrastante manto di terreno di coltura. <u>Uffici</u> Piana in lamiera grecata e cls collaborante con manto di protezione in ghiaia di fiume		

Pavimentazioni	In cemento elicotterato al quarzo per l'opificio ed in gres porcellanato negli uffici
Serramenti e porte	Alluminio e vetro sia per l'opificio che per gli uffici
Impianti	<p>Tutti gli impianti saranno realizzati sulla base di specifico progetto esecutivo redatto a cura di tecnici abilitati nel rispetto delle normative vigenti, secondo i criteri di massima efficienza, risparmio energetico e basso impatto ambientale.</p> <p><b>CLIMATIZZAZIONE E RISCALDAMENTO:</b> la climatizzazione delle sale di stagionatura ed ambienti connessi sarà realizzata mediante unità di trattamento aria (UTA) ad alta efficienza, di tipo canalizzato; le macchine saranno dotate di batteria calda, fredda e di post-riscaldamento.</p> <p>L'acqua calda sarà prodotta in apposita centrale alimentata a gas metano o GPL che impiegherà generatori di calore ad alto rendimento; il freddo sarà prodotto localmente, sulle singole UTA, mediante sistemi "ad espansione diretta" impieganti fluidi frigorigeni di tipo ecologico.</p> <p>Sulle stesse macchine sarà effettuato il recupero energetico con produzione di acqua calda a bassa temperatura, che, messa in circolo, verrà utilizzata dalle stesse UTA e, per la parte eccedente, dai pannelli radianti a pavimento per il riscaldamento della palazzina uffici. La climatizzazione estiva degli uffici sarà realizzata con sistemi ad espansione diretta e terminali a soffitto.</p> <p><b>IMPIANTO ELETTRICO:</b> elettricamente il prosciuttificio sarà alimentato dalla esistente rete di media tensione e sarà dotato di apposita cabina di trasformazione MT/BT; il trasformatore sarà del tipo in resina, a basse perdite, con classe ambientale, climatica e di comportamento al fuoco tipo E2 C2 F1.</p> <p>Gli impianti di distribuzione e FM saranno realizzati con cavi isolati in gomma EPR, a bassa emissione di fumi e gas tossici.</p> <p>Gli impianti di illuminazione faranno uso di lampade ad elevata efficienza con tipologia fluorescente e/o scarica e a led.</p> <p><b>IMPIANTO ANTINCENDIO:</b> nel complesso in esame possono individuarsi le seguenti attività soggetta ai sensi del D.M. 16/02/1982:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Attività n. 88: locali adibiti a depositi merci e materiali vari con superficie lorda superiore a mq. 1000;</li> <li>2. Attività n. 91: Impianto per la produzione di calore alimentato a combustibile gassoso avente potenza termica al focolare superiore a 100.000 kcal/h.</li> </ol> <p><b>VASCA ACQUE METEORICHE DI DILAVAMENTO TETTI:</b> come anzidetto all'interno della C è stata prevista una vasca per l'accumulo delle acque piovane per fini estetico/ambientali ed antincendio; detta vasca, della capacità complessiva di circa mc. 240, avrà per ragioni di sicurezza altezza massima mt.1 e sarà alimentata esclusivamente dalle acque piovane della palazzina uffici. Un sistema by-pass (la vasca centrale tra i pilotis) anche in questo caso gestirà il livello delle acque in esubero che saranno conferite direttamente nella fogna comunale delle acque bianche; al fine di ovviare ad inconvenienti di carattere igienico sanitario ed alla formazione di alghe, le acque accumulate nella vasca subiranno un trattamento di filtraggio e di sterilizzazione chimica (parimenti a quelle di una piscina).</p>

**4. PROVENIENZA, VINCOLI E GRAVAMI**

PROVENIENZA

Intestataro

Titolo di provenienza	Tipo atto Data Notaio rogante Repertorio Raccolta Parte venditrice
-----------------------	---

VINCOLI E GRAVAMI

Si precisa che all'interno dell'atto vi è una clausola risolutoria Condizionata al seguente evento:  
 mancato ottenimento, da parte della società acquirente, dei contributi pubblici previsti e disciplinati dal Regolamento CE 1698/05, che verranno richiesti attraverso il Bando della regione Umbria pubblicato con Determinazione Dirigenziale del 25 gennaio 2010 n° 403, al fine della realizzazione nell'ambito del nuovo Piano di Sviluppo Rurale 2007-2013 della regione Umbria di un impianto per la trasformazione di prosciutti.  
 Tale autorizzazione è stata rilasciata dagli enti preposti, che si allega alla presente relazione di stima.

**5. IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

**Catasto Terreni** del Comune di PRECI (PG)

Foglio	Particella	Sub.	Qualità Classe	Superficie	R.D. (Euro)	R.A. (Euro)
16	168		SEMINATIVO cl. 3	17.820,00	18,41	18,41
16	155		SEMINATIVO cl. 2	13.820,00	21,41	28,55

Indirizzo catastale: Comune di Preci Provincia di Perugia

Intestazione catastale:

**Si precisa che alla data del 08/03/2012 l'immobile in quanto in corso di costruzione non è ancora stato censito al catasto fabbricati.**

## **6. REGOLARITA' URBANISTICA**

- Domanda di Permesso di costruire N° 7165/10 del 06/10/2010
- Rilascio del Permesso di costruire approvato dal C.C. di Preci N° 475 del 10/11/2011
- Piano di sviluppo rurale per l'Umbria, con delibera N° 5812 del 09/08/2011 è stato concesso dalla regione Umbria il contributo ammissibile di € 4.263.462,00.
- Convenzione urbanistica stipulata tra la società SA.PI UNO srl e il Comune di Preci (PG) N° rep. 294 del 10/11/2011 per la realizzazione e l'adeguamento delle opere di urbanizzazione interne all'area sita in Località Il lago.

### **Attestazione**

Esaminate le pratiche edilizie di cui sopra, nonché le disposizioni dello Strumento Urbanistico vigente, si conferma la regolare posizione, a livello urbanistico ed edilizio, degli immobili offerti in garanzia, nella situazione per gli stessi riscontrata alla data del sopralluogo.

## **7. FUNGIBILITA' E CONVERTIBILITA'**

Il grado di fungibilità per la possibilità di essere utilizzato e convertito a diversi usi per ulteriori attività con destinazione d'uso sempre industriale, è scarso in quanto il fabbricato in oggetto ricade in una zona prettamente agricola con presenza di poche attività industriali.

Si precisa però, che tale stabilimento per la realizzazione di prosciutti risulta essere unico ed all'avanguardia dal punto di vista architettonico e tecnologico nel suo genere, in quanto in tale zona possono essere prodotti prosciutti con marchio "Norcia IGP" (tale marchio viene identificato in un territorio tipico, esclusivo ed unico, anche per ragioni prettamente di alta qualità alimentare), caratteristica risulta essere unica nel suo genere, pertanto solo altre aziende che producono prosciutti risulterebbero molto interessati a tale complesso.

**Si ritiene di dare un grado di commerciabilità limitato nel suo complesso.**

## **8. RISCHIO D'INCENDIO:** da considerare medio-alto

**9a. VALUTAZIONE con il metodo VCU – Valore di corrente utilizzo**

Il metodo di valutazione utilizzato, denominato VCU Valore Corrente di Utilizzo, è il giusto prezzo in funzione del possibile frazionamento della proprietà in due parti, considerandone tutti i fattori ad essa riferibili. Il bene in esame viene valutato in relazione alla sua capacità di sviluppare una utilità concretamente operativa. Pertanto il VCU è il valore che un bene immobiliare esprime in funzione dell'utilizzo del proprietario, ottenendone un beneficio economico.

Per determinare il Valore Corrente di Utilizzo la stima utilizzata è quella con il metodo del costo.

Indagine dei prezzi di capannoni industriali con uffici compravenduti in zona:

<i>Destinazione d'uso</i>	<u>VENDITA</u> Valore unitario (Euro/mq. o Euro/cad.)	<u>LOCAZIONE</u> Valore unitario (Euro/mq. o Euro/cad.)
Industriale (capannone)	Da 400 a 700	Da 15 a 40

La presente analisi si basa sulla consistenza ricavata dalle planimetria allegata al permesso di costruire e da una riproduzione digitale in formato DWG (prodotta dalla proprietà). Si sono considerate la consistenza, l'ubicazione, le caratteristiche, gli stati di conservazione e di manutenzione dei cespiti immobiliari, con riferimento ai valori praticati in zona nell'ambito del mercato immobiliare (cfr. Allegato 3).

Determinazione del valore dell'area:

€/mq	
600	Valore di vendita
450	Costo di costruzione
22,5	oneri 5% del costo
22,5	progettazione 5% del costo
90	utile 15%
15	valore SLP = Ricavi - Costi

9.426	SLP che verrà edificata
31.640	Superficie dell'intero comparto edilizio

<b>€ 140.000,00</b>	<b>valore area= slp * valore slp</b>
---------------------	--------------------------------------

<b>€ 4,42</b>	<b>Valore area unitario</b>
---------------	-----------------------------

**Valutazione ad opere ultimate**

**DETERMINAZIONE DEL VALORE CORRENTE DI UTILIZZO**

	mq.	Euro/mq	costo a nuovo	GOOD	VCU	
			Euro	%	Euro	Euro/mq
Area disponibile	31.640	4	139.848,80	100%	140.000,00	4,42
Superficie coperta	9.294					
<b>Totale Suolo</b>	<b>31.640</b>		<b>139.848,80</b>	<b>100%</b>	<b>140.000,00</b>	
Area asfaltata/parcheggi	5.085	40	203.000,00	100%	203.000,00	39,92
Area verde	7.304	25	183.000,00	100%	183.000,00	25,05
Rete fognaria	9.993	10	100.000,00	100%	100.000,00	10,01
Recinzione	632	35	22.120,00	100%	22.000,00	34,81
<b>Totale Sistemazione suolo</b>			<b>508.120,00</b>		<b>508.000,00</b>	
Opificio	8.610	600	5.166.000,00	100%	5.166.000,00	600,00
Uffici/Sale riunioni/app. custode	816	700	571.200,00	100%	571.000,00	699,75
Vasca raccolta acque e depuratore	567	400	226.800,00	100%	227.000,00	400,35
<b>Totale Fabbricati</b>	<b>9.993</b>		<b>5.964.000,00</b>		<b>5.964.000,00</b>	
<b>Impianti generali</b>						
Impianti Porzione Uffici	816	80	65.000,00	100%	65.000,00	79,66
Impianti Porzione Ind.	8.610	80	689.000,00	100%	689.000,00	80,02
Impianti accessori	5.652	30	169.560,00	100%	170.000,00	30,08
<b>Totale Impianti generali</b>			<b>923.560,00</b>		<b>924.000,00</b>	

<b>TOTALE</b>	<b>7.535.528,80</b>	<b>7.536.000,00</b>
---------------	---------------------	---------------------

**VALUTAZIONE ALL'ATTUALITA'**

CRITERIO DI STIMA ADOTTATO:

**VALORE CORRENTE DI UTILIZZO**

	Mq	Euro/mq	Euro
Terreno	31.640,00	4,42	140.000,00
Sistemazioni esterne/allacciamenti	22.382,00	120,00	508.000,00
Fabbricati (inc. la progettazione ed oneri acc.)*	9.993,00	689,28	6.888.000,00

(\*) Progettazione e direzione lavori ed oneri accessori Calcolati nel 10% del CC e già compresi

<b>TOTALE</b>	<b>7.536.000,00</b>
---------------	---------------------

<b>TOTALE IN ARROTONDAMENTO</b>	<b>7.500.000,00</b>
---------------------------------	---------------------

Tale valutazione è stata ricavata tenendo in considerazione la consistenza, l'ubicazione, le caratteristiche, lo stato di conservazione e manutenzione dei fabbricati, nonché i valori praticati in zona nell'ambito del mercato immobiliare (cfr. Allegato 3).

**9a.1 VERIFICA CONGRUITA' COMPUTO METRICO**

**Consistenze**

Fabbricato	Piano	Altezza	Destinazione	Superficie Lorda (Mq)	Volume (Mc)
1	terra	6,00	Opificio	8.610	51.660
1	T e 1°	3,00	Uffici/Sale riunioni/ App. Custode	816	2.448
1	Terra		Vasche e depuratore	567	0
1	terra		Area esterna pavimentata	5.085	0
1	terra		Area esterna a verde	7.304	0
<b>TOTALE</b>				<b>22.382</b>	<b>54.108</b>

**Analisi Costi e Ricavi**

**Costo di costruzione/ristrutturazione delle opere**

Mq Totali: 22.382 di cui:

Opificio	Mq	8.610	X	620	€/Mq=	€ 5.338.000,00
Uffici/Sale riunioni/ App. Custode	Mq	816	X	750	€/Mq=	€ 612.000,00
Vasche e depuratore	Mq	567	X	400	€/Mq=	€ 227.000,00
Area esterna pavimentata	Mq	5.085	X	40	€/Mq=	€ 203.000,00
Area esterna a verde	Mq	7.304	X	25	€/Mq=	€ 183.000,00

**Totale arrotondato costo delle opere** € 6.563.000,00

**Costi aggiuntivi**

Valore di mercato Ante Operam (terreno)	€ 140.000,00
Oneri di progettazione, Dir. Lav., cementi armati, sicurezza	€ 525.000,00
Oneri di urbanizzazione, Contr. Costo di costruzione	€ 272.375,00

**Totale costi aggiuntivi** € 937.375,00

**Costo totale arrotondato** € 7.500.400,00

**PRESUNTO VALORE COMMERCIALE A LAVORI ULTIMATI** € 7.500.000,00

**UTILE D'IMPRESA sui COSTI** -0,01%

**9a.2 VALUTAZIONE A STATO AVANZAMENTO LAVORI**

Il Valore attuale dell'immobile, stante lo Stato Avanzamento Lavori ad una percentuale inferiore al 70%, è stato determinato sommando al valore dell'area i costi diretti ed indiretti già sostenuti alla data del 24/02/2012, nello specifico:

- Area di proprietà valore € 140.000,00
- Oneri Comunali sono stati rateizzati, come si evince da convenzione allegata in:
  - 1° rata ritiro permesso di costruire PAGATA € 68.093,86
  - 2° rata entro il 31/12/2011 PAGATA € 68.093,86
  - 3° rata entro il 30/09/2012 € 68.093,86
  - 4° rata entro il 30/03/2013 € 68.093,86
- Costo di costruzione SAL 56 % al 08/03/2012 € 272.375,00
- Costo di costruzione SAL 56 % al 08/03/2012 € 6.563.000,00
- Progettazione e spese tecniche SAL 56% € 525.000,00

			08/03/2012
N.	DESCRIZIONE DELLE OPERE	Incidenza della singola opera sul costo totale	Percentuale di esecuzione della singola opera
1	Scavi-Movimenti terra	10,0%	100,0%
2	Opere in C.A.	20,0%	10,0%
3	Infissi e serramenti	10,0%	0,0%
4	Pavimentazioni	10,0%	0,0%
5	Rivestimenti	1,0%	0,0%
6	Impermeabilizzazioni	6,0%	0,0%
7	Opere in cartongesso e tinteggiature	4,0%	0,0%
8	Impianto fognario	4,0%	0,0%
9	Impianto fluidomeccanico	15,0%	0,0%
10	Impianto elettrico	10,0%	0,0%
11	Sistemazione a verde	5,0%	0,0%
12	Opere stradali	2,0%	0,0%
13	Impianto di elevazione	1,0%	0,0%
14	Finiture interne ed esterne	2,0%	0,0%
<b>TOTALE</b>		100,0%	<b>12%</b>
<b>STATO AVANZAMENTO LAVORI</b>			<b>12%</b>
<b>VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE alla data del 08/03/2012</b>			<b>€ 1.127.000,00</b>

## 10. VALORE DI FORZATO REALIZZO

In caso di forzato realizzo ad opere ultimate il valore probabile dei suddetti beni ammonterà ad **Euro 7.500.000,00**, il valore, invece di forzato realizzo alla data del 08/03/2012, tenuto conto dello stato avanzamento lavori ammonterà ad € 1.127.000,00 in quanto il cespite, come già precisato, risulta essere unico ed all'avanguardia dal punto di vista architettonico e tecnologico nel suo genere, in quanto in tale zona possono essere prodotti prosciutti con marchio "Norcia IGP", pertanto solo altre aziende che producono prosciutti risulterebbero molto interessati a tale complesso.

Si ritiene che il valore di mercato non abbia la necessità di un deprezzamento, in quanto esso è stato ricavato con il metodo di valore di corrente utilizzo, viene doveroso precisare che nell'ipotesi di un interessamento da parte di un'azienda nel campo della produzione di prosciutti il valore del cespite possa avere un incremento pari al 20%, pari ad un valore di € 9.000.000,00.

## 11. VALORE ASSICURATIVO

Il valore dell'immobile ad opere ultimate da assumersi ai fini assicurativi contro i rischi d'incendio (costo di costruzione al netto del degrado e del valore del terreno) è pari a circa **Euro 6.700.000,00<sup>1</sup>**.

	Superficie lorda costruita	Costo di costruzione unitario	Costo di ricostruzione unitario	Costo di ricostruzione totale
	(mq. ca)	(Euro/mq.)	(Euro/mq.)	(Euro)
	(S)	(A)	(CR = A x 1,17)	(CR <sub>TOT</sub> = S x CR)
<b>Destinazione d'uso</b>				
Opificio	8.610	600,00	702,00	6.044.304,24
Uffici direzionali	816	700,00	819,00	668.304,00
Vasca/depuratore	567	400,00	468,00	265.356,00
Area verde	7.304	25,00	29,25	213.642,00
Area pavimentata/parcheggi	5.085	40,00	46,80	237.963,96
<b>Totale parziale (TP)</b>				<b>7.429.570,20</b>
Deprezzamento (D = 10% di TP)				742.957,02
<b>Totale (TP - D)</b>				<b>6.686.613,18</b>

In sede di sopralluogo non è stata fornita alcuna copia della polizza assicurativa, in quanto l'immobile è in corso di costruzione.

<sup>1</sup> Si precisa che il costo di ricostruzione unitario sopra indicato (CR, Euro/mq. ML) comprende:

- costo di costruzione parametrico del complesso (A, Euro/mq.);
  - 7% del costo di costruzione per oneri di progettazione, D.L., sicurezza (cioè pari a 0,07 x A);
  - 10% del costo di costruzione per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, contributo al costo di costruzione/smaltimento rifiuti, etc. (cioè pari a 0,10 x A);
- (cioè pari a CR = A + 0,07 x A + 0,10 x A = 1,17 x A).

## 12. OSSERVAZIONI / CONCLUSIONI

La stima in oggetto si è basata sul metodo di Valore Corrente Utilizzo del bene, esso è il giusto prezzo di un eventuale trasferimento di una proprietà tra due parti a conoscenza di tutti i fattori ad essa riferibili, presumendo che il bene in esame sia considerato in relazione alla sua capacità di dispiegare una utilità concretamente operativa.

Per determinare il Valore Corrente di Utilizzo la valutazione viene eseguita con il Metodo del Costo.

Dopo avere eseguito la stima del Costo di riproduzione a nuovo, ho considerato il deprezzamento di valore del bene da valutare rispetto ad una proprietà simile nuova.

Il "Costo di riproduzione a nuovo" è il costo che si verrebbe a sostenere, alla data della stima, per ricostruire o riprodurre con gli identici materiali il bene che stiamo valutando.

Il deprezzamento comprende vari aspetti: il deterioramento fisico, l'obsolescenza funzionale e l'obsolescenza tecnologica. Il deterioramento fisico (Good) è la perdita di valore dovuta all'usura del tempo, nel caso in esame essendo un immobile di nuova edificazione con in corso i lavori tale coefficiente è pari a 0.

Considerate le caratteristiche del complesso legate alla collocazione e dal mercato locale, si può considerare un grado di commerciabilità limitato.

L'analisi in loco ha evidenziato un mercato immobiliare produttivo poco attivo per attività non legate alla produzione dei prosciutti, invece molto vivace per attività simili allo stabilimento in oggetto.

La Banca dati delle quotazioni immobiliari - dell'Agenzia del territorio 2° semestre 2011, del Comune di Preci (CO), zona E1 microzona catastale 1, Fascia Suburbana/ABETO, TODIANO ED INSEDIAMENTI LIMITROFI SP 476 DI NORCIA, prevede un range di mercato per quanto riguarda immobili:

- **Produttivi** stato conservativo normale un range che varia da
  - Capannoni tipici stato conservativo normale da €/mq 280,00 a €/mq 415,00
  - Laboratori stato conservativo normale da €/mq 350,00 a €/mq 500,00

La Banca dati dei valori agricoli medi della Provincia di Perugia Comune di Preci annualità 2011 dell'Agenzia del Territorio sono:

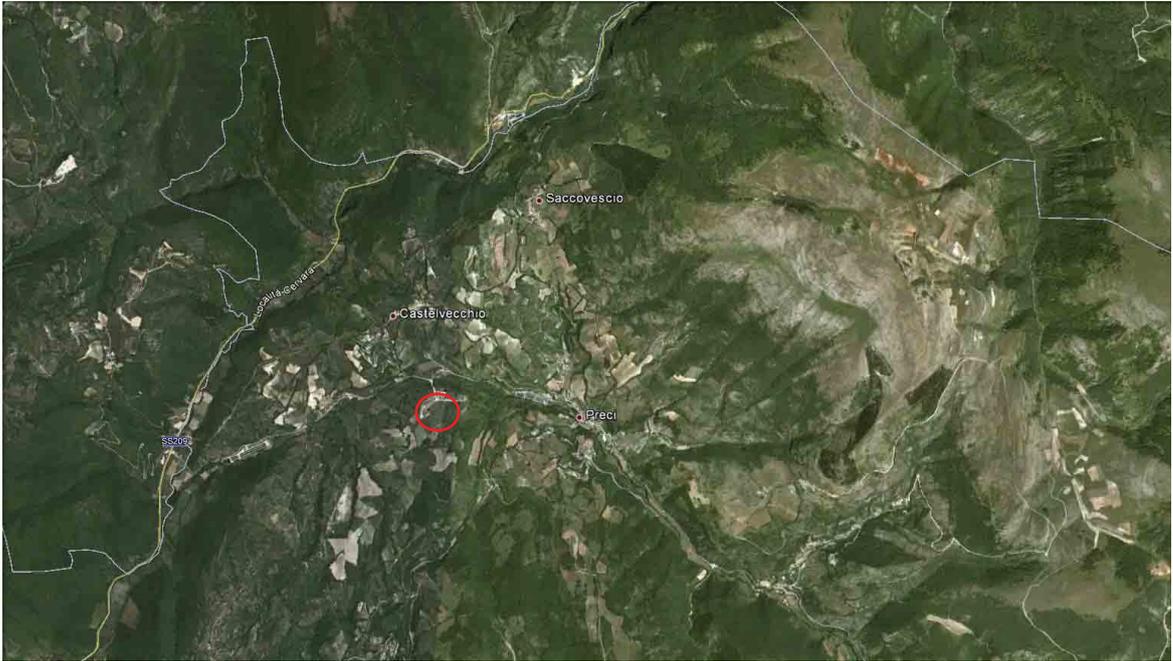
Seminativo Euro/Ha 5.159,00 pari ad Euro/mq 1,93

(firma del tecnico)



Treviglio, 21 Marzo 2012

**ALLEGATO 1: INQUADRAMENTO TERRITORIALE**



*Inquadramento territoriale della macro zona*



*Inquadramento territoriale della micro zona*

**ALLEGATO 2: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

riprese fotografiche del 08/03/2012



*Vista della zona*



*Vista della zona e di un altro stabilimento (prosciuttificio)*



*Vista del cantiere*



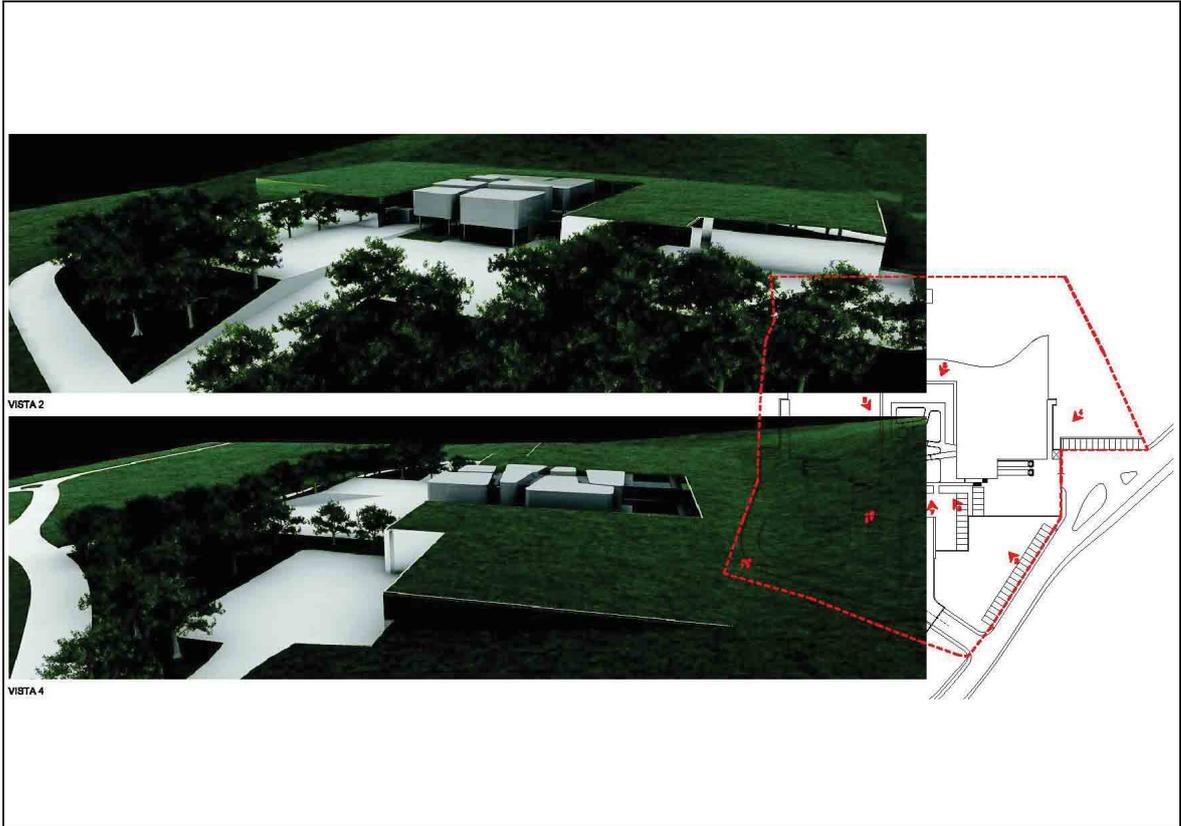
*Vista del cantiere*



*Vista del cantiere*



*Vista del cantiere*



*Vista render foto realistico del futuro intervento*



*Vista render foto realistico del futuro intervento*

**ALLEGATO 3: INDAGINE DI MERCATO**

Valori di vendita

	ZONA	TIPO	DESCRIZIONE	Mq. Commerciali	Prezzo richiesto (Euro)	Prezzo richiesto (Euro/mq.)	Fonte	Foto
1	Industriale Bastia Umbra (PG)	Capannone	OSPEDALICCHIO – ZONA IND.LE: in zona ad alto sviluppo commerciale vendesi capannone 650mq, disposto su due livelli. Ideale uso esposizione-vendita o magazzino con uffici. Grande parcheggio.	650,00	280.000,00	430,00	GRIFOCASA IMMOBILIARE VIA ROMA 71 Bastia Umbra 06083	N.D.
2	Commerciale Spello (PG)	Capannone	Edificio industriale a destinazione commerciale-artigianale di 220mq con altezza adeguata a creare ulteriori 220mq (migliore soluzione con struttura in ferro) per un totale di oltre 4) per un totale di oltre 400mq. Esistente una parte a destinazione residenziale. Il Locale dispone di ampio parcheggio/piazzale di fronte e lateralmente	240,00	400.000,00	1.600,00	DONATI REAL ESTATE VICOLO LUNGO 6 Trevi 06039	
3	Industriale Bastia Umbra (PG)	Capannone	BASTIA U. (zona ind.le): in posizione strategica e centrale, vendesi porzione di capannone 300mq(altezza 6mt), ottime condizioni.	300,00	170.000,00	566,66	GRIFOCASA IMMOBILIARE VIA ROMA 71 Bastia Umbra 06083	N.D.
4	Industriale Trevi (PG)	Capannone	In Zona Torre Matigge, capannone industriale/artigianale al primo piano con impianti a norma e montacarichi. Aria condizionata. Parcheggio esterno. Altezza interna del capannone: 3,5 metri	550,00	390.000,00	709,09	SELLING & RENTALS VIA CERQUIGLIA 21 Spoleto 06049	

Canoni di locazione

	ZONA	TIPO	DESCRIZIONE	Mq. Commerciali	Canone richiesto (Euro/anno)	Canone richiesto (Euro/mq/anno)	Fonte	Foto
1	Industriale Torgiano (PG)	Capannone	TORGIANO - MIRALDUOLO: Nella zona industriale disponiamo di interessante porzione di capannone di recente costruzione di mq 480 ca. composto da unico ambiente e servizio separato. L'altezza interna è di m 6.80ca. e le due ampie porte carraie hanno un'altezza di m 5ca. Ottimo stato sia interno che esterno. Il prezzo si intende IVA esclusa.	480,00	24.000,00	50,00	SOLO AFFITTI AGENZIA PERUGIA 3 VIA ALESSANDRO MANZONI 194 Perugia 06135	
2	Industriale Trevi (PG)	Capannone	Nella Zona Artigianale di Matigge di Trevi, dove insistono importanti attività artigianali, interessante porzione di capannone di recente costruzione di 300 mq con doppio ingresso sia carrabile che pedonale con impianti nuovi e a norma di legge composto da un grande vano per lo svolgimento dell'attività principale, un servizio con doccia e delle stanze adibite ad uso ufficio. Situato in un'area di grande visibilità, il locale è libero da subito	300,00	13.200,00	44,00	SOLO AFFITTI FOLIGNO VIA F. SANTOCCHIA 73 Foligno 06034	
3	Industriale Perugia	Capannone	Nel pieno della Zona Industriale disponiamo di ampio capannone ad uso artigianale di mq 800ca. e alto m 8ca. oltre a mq 300ca. di uffici sopralcati divisi in più ambienti, doppi servizi e n. 2 ingressi autonomi. Gode di un ampio spazio esterno ad uso condominiale. Buono stato interno. Impianti già esistenti e funzionanti.	1.100,00	13.200,00	12,00	SOLO AFFITTI AGENZIA PERUGIA 3 VIA ALESSANDRO MANZONI 194 Perugia 06135	
4	Industriale Perugia	Capannone	PONTE FELCINO - Nella Zona Industriale disponiamo di ampio capannone ad uso artigianale di mq 500ca. con piazzale privato recintato di mq 200ca., piccolo ufficio, ingresso sala d'attesa, ampia porta carrai e altezza interna di m 8ca. Lo stato interno è da ripristinare, possibilità di fare sconto affitto. Il canone si intende IVA esclusa. Maggiori informazioni in ufficio.	500,00	18.000,00	36,00	SOLO AFFITTI AGENZIA PERUGIA 3 VIA ALESSANDRO MANZONI 194 Perugia 06135	

**ALLEGATO 4: TABELLA DELLE SUPERFICI**

Destinazione d'uso	Consistenze	A Sup. Tot. Lorda 1	B Cortili interni/ terrapieno	C=A-B Sup. Tot. Lorda 2	D Balconi/ terrazzi/ logge	E=D-C Superficie interna lorda	F Cavedi/ chiostrine/ intercapedini	G Locali tecnici	H Connettivi: scale/ ascensori /sbarchi	I=E-F-G-H Sup. Lorda Comm.
	Piano	(mq.)	(mq.)	(mq.)	(mq.)	(mq.)	(mq.)	(mq.)	(mq.)	(mq.)
Opificio	Terra	8.610,00		8.610,00		8.610,00				8.610,00
Uffici/Direzionale	Terra e Primo	816,00		816,00		816,00				816,00
	Vasche							567,00		567,00
Area attrezzata a verde	Terra		7.304,00	7.304,00		7.304,00				7.304,00
Area pavimentata/parcheggi	Terra		5.085,00	5.085,00		5.085,00				5.085,00
	<b>Totale piani fuori terra</b>	<b>9.426,00</b>	<b>12.389,00</b>	<b>21.815,00</b>		<b>21.815,00</b>		<b>567,00</b>		<b>22.382,00</b>
	<b>TOTALE GENERALE con area ESTERNA</b>									<b>22.382,00</b>
	<b>TOTALE GENERALE SENZA area ESTERNA</b>									<b>9.993,00</b>
Lotto	Terra									31.640,00
Superficie Coperta	Terra									9.294,00
Superficie Territoriale	Terra									22.249,70

**Legenda:**

"Superficie totale lorda 1" (col. A). L'area è definita dal profilo esterno dei muri del fabbricato. Tale area include: eventuali cortili interni, cavedi, passi carrai, etc. e inoltre balconi, terrazzi, logge. Sono esclusi i cortili esterni, aree esterne, giardini, porticati. Nella misurazione si considera l'intero spessore del muro perimetrale esterno e, nel caso di muri perimetrali che costituiscono confine con proprietà di terzi, metà dello spessore del muro (il limite è costituito dalla mezzeria). Balconi/terrazzi/logge (col. D). L'area è misurata a filo esterno parapetto. Locali tecnici (col. G). Locali che ospitano impianti di ogni genere (caldata, quadri elettrici, etc.). Sono esclusi i cavedi di cui alla colonna F. La misurazione viene eseguita considerando metà dello spessore del muro di confine con altri spazi interni (il limite è costituito dalla mezzeria). Connettivi (col. H). Sono compresi i vani scala e ascensore, gli sbarchi degli ascensori, i pianerottoli dei piani, gli ingressi, gli atrii e i collegamenti (es. corridoi, vie di fuga, percorsi di sicurezza, etc.). Sono esclusi invece i collegamenti interni alle singole unità immobiliari (es., nel caso di un'agenzia bancaria, le scale interne che collegano il piano terra con il caveau al primo piano interrato).

**ALLEGATI:**

- Documentazione fotografica
- Documentazione catastale:
  - estratto di mappa
  - visure catastali
- Documentazione tecnico urbanistica comunale:
  - Permesso di costruire
  - Piano di sviluppo rurale Regione Umbria
- Computo metrico estimativo:
  - Edile
  - Elettrico
  - Fluido meccanico
- Titolarità:
  - Atto di proprietà
  - Convenzione urbanistica con il Comune di Preci