



## Relazione di Stima per Valutazione di Immobili

Immobili siti in Via Valtellina, 21  
63074 San Benedetto del Tronto (Ap)  
Foglio 29 Particella 522 sub. 1-2-3

San Benedetto del Tronto (Ap), 15/09/2022

### V.A. ENGINEERING

Ing. Vinciguerra Antonio

**Sede Legale:** Via Faiano, 121 – 63100 Ascoli Piceno (AP)

**Sede Operativa:** Via Sassari, 46/48 – 63100 Ascoli Piceno (AP)

Tel. 331 6417057

[vinciguerra.ing@gmail.com](mailto:vinciguerra.ing@gmail.com)



**0 INDICE**

0	INDICE.....	2
1	INTRODUZIONE.....	3
2	DESCRIZIONE IMMOBILI.....	3
2.1	Immobile in Via Valtellina, 21 .....	3
3	PRECEDENTI URBANISTICI .....	4
4	STATO DI POSSESSO.....	4
5	CALCOLO DELLA CONSISTENZA.....	4
6	CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE .....	5
7	ANALISI DELL'ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE.....	6
8	SCOPO DELLA STIMA .....	6
9	METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA .....	6
9.1	Stima Sintetica Comparativa Pluriparametrica Ponderata .....	6
9.2	Conteggio Estimativo.....	7
9.2.1	IMMOBILE VIA VALTELLINA, 21 (F. 29 PART. 522 SUB. 1-2).....	7
9.2.2	IMMOBILE VIA VALTELLINA, 21 (F. 29 PART. 522 SUB. 3).....	9
10	RIEPILOGO VALORE IMMOBILE OGGETTO DI STIMA .....	9
11	CONCLUSIONI .....	9
12	ALLEGATI .....	10

**V.A. ENGINEERING**

Ing. Vinciguerra Antonio

**Sede Legale:** Via Faiano, 121 – 63100 Ascoli Piceno (AP)**Sede Operativa:** Via Sassari, 46/48 – 63100 Ascoli Piceno (AP)

Tel. 331 6417057

[vinciguerra.ing@gmail.com](mailto:vinciguerra.ing@gmail.com)

## 1 INTRODUZIONE

Tale relazione di stima viene eseguita su incarico della Phitogen Holding S.p.a., con lo scopo di determinare per gli immobili in esame il più probabile valore di mercato per poter procedere alla valutazione immobiliare nel modo più congruo possibile.

La valutazione viene effettuata in riferimento all'attualità; gli immobili sono stati oggetto di sopralluogo in data 12/09/2022.

## 2 DESCRIZIONE IMMOBILI

### 2.1 Immobile in Via Valtellina, 21

Gli Immobili sono siti in Via Valtellina, 21 nel Comune di San Benedetto del Tronto (Ap) e risultano censiti al N.C.E.U. con i seguenti identificativi:

- Foglio 29 Particella 522 Sub. 1 – Cat. D/7 – PIANO TERRA-PRIMO;
- Foglio 29 Particella 522 Sub. 2 – Cat. D/7 – PIANO TERRA;
- Foglio 29 Particella 522 Sub. 3 – Cat. F/5 – PIANO SECONDO-LASTRICO SOLARE;

L'edificio, in cui sono situate le unità immobiliari, è nella zona Artigianale di Porto d'Ascoli di San Benedetto del Tronto (Ap) in prossimità del Quartiere Agraria.

La zona è di tipo produttivo-artigianale, non vi sono fermate degli autobus, è a ridosso dalla Superstrada Ascoli-Mare, la stazione ferroviaria è a 2,50 Km e vicinissimo vi è il casello dell'Autostrada A14.

Il fabbricato è stato ultimato nel 2016, presenta una struttura portante in cemento armato prefabbricato (pilastri, travi e solai), fondazioni costituite da plinti su pali trivellati e cordoli di collegamento, tamponature esterne in pannelli di cemento armato prefabbricato e tamponature interne in cartongesso.

Il complesso immobiliare è accessibile da ingresso Lato Nord Via Valtellina.



*Inquadramento Territoriale*

### V.A. ENGINEERING

Ing. Vinciguerra Antonio

**Sede Legale:** Via Faiano, 121 – 63100 Ascoli Piceno (AP)

**Sede Operativa:** Via Sassari, 46/48 – 63100 Ascoli Piceno (AP)

Tel. 331 6417057

[vinciguerra.ing@gmail.com](mailto:vinciguerra.ing@gmail.com)



### 3 PRECEDENTI URBANISTICI

Lo stabile è stato edificato con Permesso di Costruire n. 218 del 19/12/2013, Pratica Edilizia n. D4531 del 2013, Codice Archivio 8-513-094, rilasciato dal Comune di San Benedetto del Tronto (Ap).

Ad oggi lo stabile risulta Agibile con Attestazione della completezza Documentale rilasciata dal Comune di San Benedetto del Tronto (Ap) avvenuta in data 28/11/2016 prot. 73836.

### 4 STATO DI POSSESSO

Gli Immobili attualmente risultano così distribuiti a livello di proprietà:

- Foglio 29 Particella 522 Sub. 1 – Cat. D/7 – PIANO TERRA-PRIMO:

PHITOGEN HOLDING S.P.A. – PROPRIETA' 1/1

- Foglio 29 Particella 522 Sub. 2 – Cat. D/7 – PIANO TERRA:

PHITOGEN HOLDING S.P.A. – PROPRIETA' 1/1

- Foglio 29 Particella 522 Sub. 3 – Cat. F/5 – PIANO SECONDO-LASTRICO SOLARE:

PHITOGEN HOLDING S.P.A. – PROPRIETA' 1/1

### 5 CALCOLO DELLA CONSISTENZA

Per quanto concerne la consistenza delle unità immobiliari, le superfici sono state rilevate dagli elaborati allegati e dalle risultanze del sopralluogo compiuto presso l'immobile:

- Foglio 29 Particella 522 Sub. 1 – Cat. D/7 – R.C. € 6.408,00:

**EDIFICIO ARTIGIANALE – 1.156,63 m<sup>2</sup> di cui:**

**PIANO TERRA 396.62 m<sup>2</sup> (Magazzino)**

**PIANO PRIMO 759.71 m<sup>2</sup> (Uffici a Servizio dell'Attività)**

- Foglio 29 Particella 522 Sub. 2 – Cat. D/7 – R.C. € 3.736,00:

**EDIFICIO ARTIGIANALE – 1.016,42 m<sup>2</sup> di cui:**

**PIANO TERRA 1.016.42 m<sup>2</sup> (Magazzino-Locali Artigianali/Produttivi)**

- Foglio 29 Particella 522 Sub. 3 – Cat. F/5 – R.C. -:

**LASTRICO SOLARE – IMPIANTO FOTOVOLTAICO DA 49 Kw**

#### V.A. ENGINEERING

Ing. Vinciguerra Antonio

**Sede Legale:** Via Faiano, 121 – 63100 Ascoli Piceno (AP)

**Sede Operativa:** Via Sassari, 46/48 – 63100 Ascoli Piceno (AP)

Tel. 331 6417057

[vinciguerra.ing@gmail.com](mailto:vinciguerra.ing@gmail.com)





## 6 CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE

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 alle scelte 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 (o operazioni riconducibili ad essa, come la permuta).

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono sostanzialmente 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, pluriparametrici);
- 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.

In particolare l'utilizzo delle metodologie indirette si attua mediante:

- un approccio tecnico, ad esempio ricercando il valore di costo attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene;
- un approccio finanziario, utile quando siano noti o indagabili i dati reddituali del bene, approccio che consente ad esempio di ricercare il valore di capitalizzazione attribuibile al bene.

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:

- 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 e i costi, oneri e spese di trasformazione;
- il valore di surrogazione, aspetto economico che va considerato quando non sia possibile una trasformazione, ma sia però ipotizzabile la realizzazione di un bene capace di surrogare/rimpiazzare quello in oggetto, ovvero sia in grado di fornire le sue stesse utilità: in tal

### V.A. ENGINEERING

Ing. Vinciguerra Antonio

**Sede Legale:** Via Faiano, 121 – 63100 Ascoli Piceno (AP)

**Sede Operativa:** Via Sassari, 46/48 – 63100 Ascoli Piceno (AP)

Tel. 331 6417057

[vinciguerra.ing@gmail.com](mailto:vinciguerra.ing@gmail.com)



caso si cercherà indirettamente il valore equiparandolo alle spese sostenibili per surrogarlo e il procedimento da utilizzare sarà quello riconducibile al valore di riproduzione deprezzato;

- il valore complementare, aspetto economico che va considerato qualora la particolarità del bene analizzato sia in relazione alla sua condizione di bene "accessorio", perchè parte integrante di un complesso omogeneo: in tal caso si ricercherà indirettamente il valore di mercato dell'intero e quello della porzione residua.

L'utilizzo dell'uno e dell'altro tipo di metodologia non è in genere una libera scelta dell'estimatore, bensì una scelta indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità della valutazione.

E' appena il caso di sottolineare come l'utilizzo del tipo di metodologia condizioni in maniera significativa la precisione e la correttezza del valore stimato; i metodi diretti hanno un'alea di incertezza ben minore che quelli indiretti, tenendo presente che, ad esempio, nell'utilizzare l'aspetto economico del valore di trasformazione o di riproduzione deprezzato si effettua una previsione analitica dei costi da sostenere per l'intervento, ma questi costi derivano sicuramente da una comparazione di mercato (prezziari regionali delle opere edili, delle Camere di commercio, ecc.), e così pure il valore del bene trasformato deriverà da una comparazione con dati appartenenti ad un mercato conosciuto, ma comunque contenente un'alea di incertezza.

## 7 ANALISI DELL'ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE

Il comune San Benedetto del Tronto (Ap) è all'interno della Provincia di Ascoli Piceno con prevalente vocazione turistica; prevalgono le residenze principali ma non sono trascurabili le seconde case per villeggiatura soprattutto nella zona di Porto d'Ascoli.

La Zona Industriale/Artigianale si sviluppa prevalentemente a ridosso del Quartiere Agraria (Area in cui è collocato lo stabile oggetto di stima) e a ridosso della Strada Provinciale 36 verso Acquaviva Picena (Ap).

La richiesta del mercato è rivolta in modo considerevole all'acquisto di appartamenti di medie dimensioni, possibilmente in zona centrale, zone periferiche e comoda ai servizi, mentre per gli stabili artigianali/produttivi è richiesto prevalentemente l'affitto in quanto la costruzione e/o ristrutturazione/adeguamento di immobili di questo tipo nel corso degli anni procede in modo poco accentuato.

In tali zone, in cui sono in esame gli immobili, la crisi e l'emergenza sanitaria attuale hanno influito molto sull'andamento dei prezzi, infatti il numero di compravendite si è ridotto.

## 8 SCOPO DELLA STIMA

La Phitogen Holding S.p.a. ha espresso la necessità di effettuare una valutazione economica ai fini di una stima necessaria per poter valutare l'immobile in oggetto.

Per cui lo scopo della stima si identifica con la determinazione del valore dell'immobile.

## 9 METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA

### 9.1 Stima Sintetica Comparativa Pluriparametrica Ponderata

E' una procedura estimativa utilizzata qualora non si riesca a reperire dal mercato un campione omogeneo di beni simili per un solo parametro, per cui si è costretti a scegliere più parametri.

Non si definisce il numero di parametri, bensì si stabiliranno quante e quali caratteristiche influenzano i valori dei beni e quindi quanti e quali parametri prendere in considerazione.

#### V.A. ENGINEERING

Ing. Vinciguerra Antonio

**Sede Legale:** Via Faiano, 121 – 63100 Ascoli Piceno (AP)

**Sede Operativa:** Via Sassari, 46/48 – 63100 Ascoli Piceno (AP)

Tel. 331 6417057

[vinciguerra.ing@gmail.com](mailto:vinciguerra.ing@gmail.com)



Dopo questa prima fase che si concretizza attraverso la realizzazione di una tabella, ve ne sarà una seconda che consiste nel "ponderare" i parametri che non sono numerici ad esempio l'ubicazione, l'esposizione, il piano, ecc....

Per far ciò si attribuirà coeff. 1 nel caso in cui il parametro si concretizzi con la situazione migliore possibile e con coeff. via via minori a 1 nelle situazioni di minor valore.

E' proprio questo il momento cruciale della stima nel quale si deve cercare di essere il più oggettivi possibile.

Successivamente verrà reimpostata la tabella precedentemente costruita utilizzando i coeff. di ponderazione.

Si sarà così in grado di scrivere la proporzione risolutiva della stima sintetico comparativa pluriparametrica ponderata:

$$V_X : (p_{x1} * p_{x2} * p_{x3} * p_{xn}) = \Sigma V : \Sigma (p_1 * p_2 * p_3 * p_n)$$

$$V_X = [\Sigma V / \Sigma (p_1 * p_2 * p_3 * p_n)] * (p_{x1} * p_{x2} * p_{x3} * p_{xn})$$

## 9.2 Conteggio Estimativo

### 9.2.1 IMMOBILE VIA VALTELLINA, 21 (F. 29 PART. 522 SUB. 1-2)

Poiché dal mercato non si riesce a reperire un campione omogeneo di beni simili, si è costretti ad impostare una stima pluriparametrica ponderata scegliendo quali parametri, la superficie, l'ubicazione, il livello di piano e l'esposizione.

I dati così individuati verranno impostati nella seguente tabella:

Poiché alcuni coeff. presi in considerazione non sono numerici, andranno adeguatamente ponderati con l'attribuzione di coeff.:

DATI IMMOBILE OGGETTO DI STIMA						
	IMMOBILE	m <sup>2</sup>	UBICAZIONE	PIANO	ORIENTAMENTO	PRODOTTO COEFF.
	x	2173,05	0,85	0,85	0,98	1538,628
N.	DENOMINAZIONE	SUP. m <sup>2</sup>	UBICAZIONE	PIANO	ORIENTAMENTO	PRODOTTO COEFF.
1	A	1780	0,9	0,85	0,98	1334,466
2	B	2950	0,95	0,85	0,85	2024,806
3	C	1820	0,85	0,85	0,8	1051,96
4	D	3860	0,95	0,85	0,85	2649,408
5	E	1410	0,9	0,85	0,98	1057,077

- UBICAZIONE:

CENTRO STORICO	1.00
CENTRO	0.95
SEMIPERIFERIA	0.90
PERIFERIA	0.85
ZONA RURALE	0.70

#### V.A. ENGINEERING

Ing. Vinciguerra Antonio

**Sede Legale:** Via Faiano, 121 – 63100 Ascoli Piceno (AP)

**Sede Operativa:** Via Sassari, 46/48 – 63100 Ascoli Piceno (AP)

Tel. 331 6417057

[vinciguerra.ing@gmail.com](mailto:vinciguerra.ing@gmail.com)



- PIANO:

TERRA	0.85
1	0.95
2	1.00
3	0.90
4 E OLTRE	0.85

- ESPOSIZIONE:

SUD	1.00
SUD-EST	0.98
SUD-OVEST	0.95
EST	0.95
NORD-EST	0.85
OVEST	0.90
NORD-OVEST	0.85
NORD	0.80

Verrà adesso impostata la tabella definitiva della stima pluripara metrica ponderata, aggiungendo le 2 colonne del valore unitario e del valore totale.

DATI IMMOBILE OGGETTO DI STIMA								
	IMMOBILE	m <sup>2</sup>	UBICAZIONE	PIANO	ORIENTAMENTO	PRODOTTO COEFF.		
	x	2173,05	0,85	0,85	0,98	1538,628		
N.	DENOMINAZIONE	SUP. m <sup>2</sup>	UBICAZIONE	PIANO	ORIENTAMENTO	PRODOTTO COEFF.	VAL. UNIT. €/m <sup>2</sup>	VALORI €
1	A	1780	0,9	0,85	0,98	1334,466	560	€ 747 300,96
2	B	2950	0,95	0,85	0,85	2024,806	630	€ 1 275 627,94
3	C	1820	0,85	0,85	0,8	1051,96	560	€ 589 097,60
4	D	3860	0,95	0,85	0,85	2649,408	670	€ 1 775 103,03
5	E	1410	0,9	0,85	0,98	1057,077	500	€ 528 538,50

Si è così in grado di impostare la proporzione della stima pluripara metrica ponderata:

$$V_x : (p_{x1} * p_{x2} * p_{x3} * p_{xn}) = \Sigma V : \Sigma (p_1 * p_2 * p_3 * p_n)$$

$$V_x = [\Sigma V / \Sigma (p_1 * p_2 * p_3 * p_n)] * (p_{x1} * p_{x2} * p_{x3} * p_{xn})$$

$$= (4'915'668,02 / 8'117,717) * 1'538,62 = \underline{\underline{\text{€ } 931'713,31}}$$

#### V.A. ENGINEERING

Ing. Vinciguerra Antonio

**Sede Legale:** Via Faiano, 121 – 63100 Ascoli Piceno (AP)

**Sede Operativa:** Via Sassari, 46/48 – 63100 Ascoli Piceno (AP)

Tel. 331 6417057

[vinciguerra.ing@gmail.com](mailto:vinciguerra.ing@gmail.com)



**9.2.2 IMMOBILE VIA VALTELLINA, 21 (F. 29 PART. 522 SUB. 3)**

L'impianto Fotovoltaico collocato sul Piano Secondo/Lastrico Solare, è costituito da n. 196 moduli da 250 Wp cadauno, per una Potenza di Picco complessiva di 49 kW.

E' accessibile da una Scala in acciaio collocata su un terrazzo al Piano Primo nella Zona Uffici a servizio dell'attività.

Considerando l'impianto fotovoltaico in oggetto, si evince come la produttività media sia pari a:

Località: Ascoli Piceno  
Potenza Impianto: 49kWp

Periodo	Produttività Impianto FV (kWh)
gennaio	1.868,37
febbraio	2.585,47
marzo	4.359,53
aprile	5.759,13
maggio	7.196,68
giugno	7.935,55
luglio	8.857,46
agosto	7.715,68
settembre	5.457,78
ottobre	3.598,34
novembre	2.142,93
dicembre	1.660,77
Totale Anno	59.137,71

Considerando un rendimento annuo del 2% circa, è possibile attribuire all'impianto fotovoltaico in oggetto un valore di circa **€ 56'000,00**, pertanto circa €/kW 1'142.

**10 RIEPILOGO VALORE IMMOBILI OGGETTO DI STIMA**

IMMOBILE	VALORE STIMATO €
IMMOBILE VIA VALTELLINA, 21 (F. 29 PART. 522 SUB. 1-2)	€ 931'713,31
IMMOBILE VIA VALTELLINA, 21 (F. 29 PART. 522 SUB. 3)-IMPIANTO FOTOVOLTAICO	€ 56'000,00
PIAZZALE/CORTE ESTERNA 1'440 M <sup>2</sup> - €/ M <sup>2</sup> 35,00	€ 50'400,00
<b>VALORE TOTALE STABILE</b>	<b>€ 1'038'113,31</b>

**11 CONCLUSIONI**

Sulla base di quanto sopra esposto per lo stabile, il suo più probabile valore di mercato risulta essere pari ad **€ 1'038'113,31**.

**V.A. ENGINEERING**

Ing. Vinciguerra Antonio

**Sede Legale:** Via Faiano, 121 – 63100 Ascoli Piceno (AP)

**Sede Operativa:** Via Sassari, 46/48 – 63100 Ascoli Piceno (AP)

Tel. 331 6417057

[vinciguerra.ing@gmail.com](mailto:vinciguerra.ing@gmail.com)



**12 ALLEGATI**

- Visura Catastale;
- Planimetrie Immobile;
- Permesso di Costruire per Costruzione Stabile;
- Attestazione Agibilità Stabile.

San Benedetto del Tronto (Ap), 15/09/2022

Il Tecnico

Ing. Vinciguerra Antonio

**V.A. ENGINEERING**

Ing. Vinciguerra Antonio

**Sede Legale:** Via Faiano, 121 – 63100 Ascoli Piceno (AP)

**Sede Operativa:** Via Sassari, 46/48 – 63100 Ascoli Piceno (AP)

Tel. 331 6417057

[vinciguerra.ing@gmail.com](mailto:vinciguerra.ing@gmail.com)



# Visura attuale sintetica per soggetto

## Situazione degli atti informatizzati al 21/09/2022

<b>Dati della richiesta</b>	Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di ASCOLI PICENO
<b>Soggetto individuato</b>	<b>PHITOGEN HOLDING SOCIETA' PER AZIONI (CF: 08071601002)</b>

### 1. Immobili siti nel Comune di SAN BENEDETTO DEL TRONTO (Codice H769) Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1		29	522	1			D/7				Euro 6.408,00	STRADA VALLEPIANA n. SNC Piano T-1  VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 02/11/2015 Pratica n. AP0088223 in atti dal 02/11/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 12993.1/2015)	Annotazione
2		29	522	2			D/7				Euro 3.736,00	STRADA VALLEPIANA n. SNC Piano T  VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 02/11/2015 Pratica n. AP0088224 in atti dal 02/11/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 12994.1/2015)	Annotazione
3		29	522	3			F/5		800m²			STRADA VALLEPIANA n. SNC Piano 2  VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 02/11/2015 Pratica n. AP0088225 in atti dal 02/11/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 12995.1/2015)	

**Immobile 1:**    **Annotazione:**    Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)

**Immobile 2:**    **Annotazione:**    Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)

**Totale:**    m² 800    **Rendita:** Euro 10.144,00

#### Intestazione degli immobili indicati al n.1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	PHITOGEN HOLDING SOCIETA' PER AZIONI	08071601002	(1) Proprieta' 1/1



# Visura attuale sintetica per soggetto

## Situazione degli atti informatizzati al 21/09/2022

DATI DERIVANTI DA	COSTITUZIONE del 08/08/2014 Pratica n. AP0091048 in atti dal 08/08/2014 COSTITUZIONE (n. 904.1/2014)
-------------------	--

### 2. Immobili siti nel Comune di SAN BENEDETTO DEL TRONTO (Codice H769) Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz.	Reddito	
						ha are ca			Dominicale	Agrario
1	33	413		-	SEM IRR ARB 02	0	0	2	Euro 0,02	Euro 0,01
									FRAZIONAMENTO del 03/05/2002 Pratica n. 49565U in atti dal 03/05/2002 (n. 904U.1/2002)	
									Dati derivanti da	
									Dati Ulteriori	

Totale: Superficie 00.00.02 Redditi: Dominicale Euro 0,02 Agrario Euro 0,01

#### Intestazione degli immobili indicati al n.2

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	PHITOGEN HOLDING SOCIETA' PER AZIONI		08071601002	(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA	Atto del 16/12/2013 Pubblico ufficiale CASERTA PIETRO Sede SAN BENEDETTO DEL TRONTO (AP) Repertorio n. 188975 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 6329.1/2013 Reparto PI di ASCOLI PICENO in atti dal 23/12/2013			

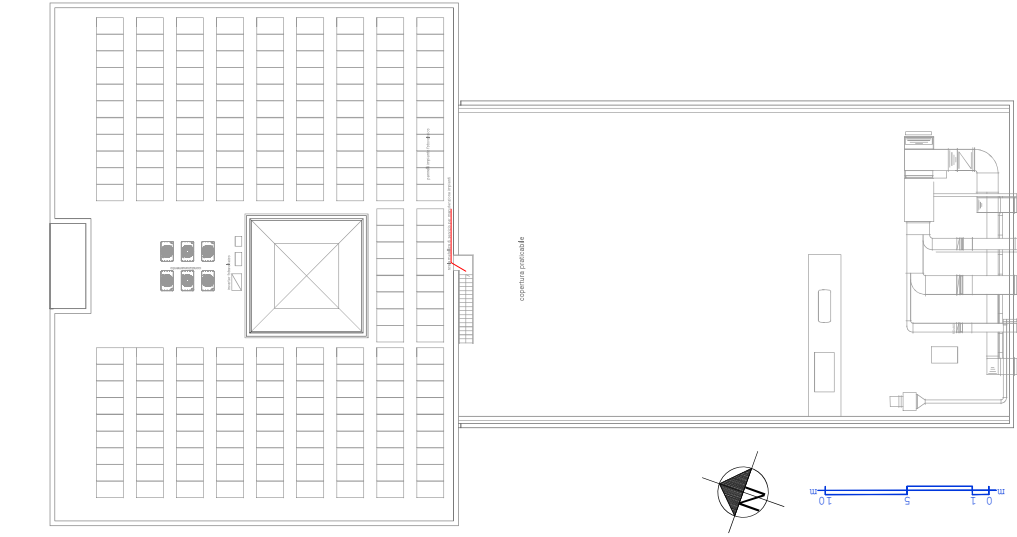
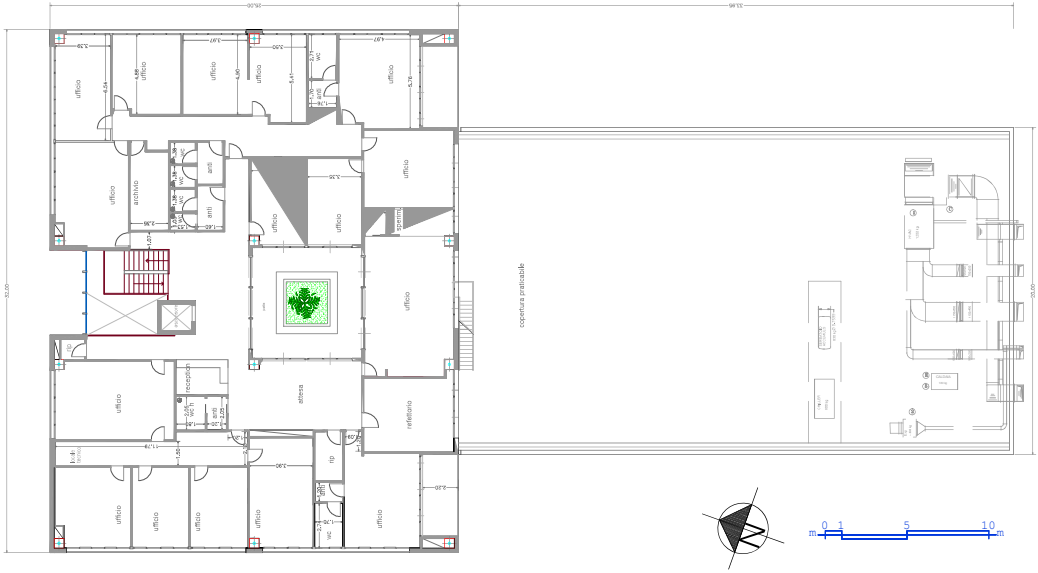
Totale Generale: m² 800 Rendita: Euro 10.144,00

Totale Generale: Superficie 00.00.02 Redditi: Dominicale Euro 0,02 Agrario Euro 0,01

Unità immobiliari n. 4

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90





## CITTÀ DI SAN BENEDETTO DEL TRONTO

PROVINCIA DI ASCOLI PICENO

SETTORE SVILUPPO E QUALITÀ DEL  
TERRITORIO E DELL'ECONOMIA LOCALE

### PERMESSO DI COSTRUIRE

(Ai sensi del comma 1 dell'art.13 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 come modificato dal D.Lgs n.301/2002)

#### IL DIRIGENTE

Codice Archivio

8-513-094

Vista la domanda del 21/11/2013 prot. n° 68243

inoltrata dalla Ditta PHITOGEN HOLDING Spa

legale Rappresentante GABRIELLI GIOVANNI

con sede in San Benedetto del Tronto via Val Tiberina n. 140

per ottenere il permesso di costruire <sup>(1)</sup>, a realizzare

Pratica Edilizia

N. D4531

Anno 2013

In San Benedetto del Tronto

via Valle Piana "lottizzazione Agraria Sud-Ovest" lotto n°33 n.

(2) un edificio artigianale;

Permesso di Costruire

N. 218

Anno 2013

Vista l'integrazione documentale pervenuta in data del 06/12/2013, prot. n°72206;

Visto il Parere della Provincia di Ascoli Piceno "Servizio Genio Civile" rilasciato ai sensi e dell'art.12 delle N.T.A. del PAI prot. n°51555 del 09/12/2013, pervenuto in data 12/12/2013, prot. n°73260;

Vista la risposta a notifica del 17/12/2013, prot. n°74336;

Visti gli atti tecnici e amministrativi;

Vista la relazione del Settore Comunale Sviluppo e Qualità del Territorio e dell'Economia Locale datata:13/12/2013 ;

Vista l'autocertificazione ai sensi dell'art.20 comma 1 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 come modificato dal D.Lgs n.301/2002:

Visto il parere del servizio igiene e sanità pubblica ASUR Marche – Area vasta 5 espresso in data: 06/12/2013

Visti i Regolamenti Comunali di Edilizia, Igiene e di Polizia Urbana;

Visto il D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 come modificato dal D.Lgs n.301/2002;

Viste le Leggi Urbanistiche;

(1) Costruire, notevolmente rifare, ricostruire, ampliare, sistemare, sopraelevare, lottizzare, ecc.

(2) Indicazione sommaria dell'opera e sua destinazione.



Visti gli strumenti urbanistici vigenti;

Visto il parere prot. n. del espresso dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Ascoli Piceno e pervenuto in data prot.n.

Dato atto che ai fini del rilascio del presente permesso di costruire la ditta interessata ha assolto gli obblighi di cui all'art.16 D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 come modificato dal D.Lgs n.301/2002:

- a) per quanto riguarda la corresponsione del contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione ( comma 2 ) mediante:  
non dovuto;
- b) per quanto riguarda la corresponsione del contributo commisurato al costo della costruzione ( comma 3 ) mediante:  
non dovuto.

## RILASCIA PERMESSO DI COSTRUIRE

Alla Ditta PHITOGEN HOLDING SPA Legale Rapp. GABRIELLI GIOVANNI

I lavori di cui trattasi, sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia edilizia, di igiene e di polizia locale in conformità al progetto presentato e secondo la perfetta regola d'arte perché riesca solida, igienica, decorosa ed atta alla sua destinazione, tanto per i materiali usati quanto per il sistema costruttivo adottato, nonché sotto l'osservanza delle prescrizioni e condizioni generali di seguito riportate.

L'inizio dei lavori dovrà avvenire entro un anno dalla data di rilascio del presente permesso di costruire e, quindi entro la data del 18 DIC. 2014 pena la decadenza del titolo stesso. Il titolare del permesso di costruire o il Direttore dei Lavori dovrà comunicare l'inizio dei lavori nel rispetto del vigente Regolamento Edilizio Comunale. Il termine di ultimazione dei lavori, entro il quale l'opera deve essere completata non può superare i tre anni dall'inizio degli stessi e comunque non superiore a quattro anni dalla data di rilascio.

Decorsi tali termini si applicano le disposizioni dei commi 2 e 3 dell'art.15 D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 come modificato dal D.Lgs n.301/2002.

## CONDIZIONI GENERALI

- 1) Il permesso di costruire s'intende rilasciato senza pregiudizio degli eventuali diritti dei terzi ed i diritti di terzi devono essere salvi, riservati e rispettati in ogni fase dell'esecuzione dei lavori;
- 2) Si deve evitare, in ogni caso, di ingombrare le vie e gli spazi pubblici adiacenti e devono essere adottate tutte le cautele oltre a rimuovere ogni piccolo danno a persone e a cose;
- 3) Quando si renda necessaria l'occupazione temporanea di spazi ed aree pubbliche, si deve ottenere apposita autorizzazione dell'ufficio comunale competente (Settore Lavori Pubblici);
- 4) Per manomettere il suolo pubblico il costruttore deve aver ottenuto uno speciale nulla osta dell'Ente competente;
- 5) Il permesso di costruire viene rilasciato sotto la condizione che prima dell'inizio dei lavori vengano richiesti all'Ufficio tecnico comunale gli allineamenti ed i livelli ai quali devono essere subordinati i lavori stessi e che sia posto in cantiere un cartello facilmente leggibile dall'esterno con le indicazioni dell'opera, estremi della concessione, titolare della concessione, impresa costruttrice, progettista, direttore dei lavori;
- 6) Con l'assegnazione degli allineamenti e dei dati altimetrici il Comune non assume alcun impegno, sia per l'esecuzione di qualsiasi lavoro di sistemazione e di rettificazione stradale, sia per la costruzione della fognatura là dove questa manchi o sia carente, sia per la costruzione della strada stessa ove questa esista solo allo stato di tracciato, per la quale in ogni modo, quando verrà eseguita, saranno applicate le disposizioni di legge e degli strumenti urbanistici vigenti;



- 7) I ponti di servizio dovranno avere tutti i requisiti necessari per garantire l'incolumità dei lavoratori ed impedire la caduta dei materiali; dovranno essere predisposte le segnalazioni regolamentari, sia diurne che notturne e quanto altro occorra onde impedire il verificarsi di incidenti.
- 8) Devono essere osservate le norme, disposizioni e prescrizioni costruttive di cui al Capo I – II e IV del D.P.R. 380/2001, come modificato dal D.Lgs. n.301/2002, in merito alle opere in conglomerato cementizio normale e precompresso ed a strutture metalliche (ex legge 1086/1971) nonché alle prescrizioni per le zone sismiche (ex legge 64/1974);
- 9) Al titolare del presente atto è fatto obbligo di riparare tutti i danni alle strade comunali e loro adiacenze e pertinenze derivanti dalle opere da effettuare, come pure richiedere permessi per accessi provvisori. Nel caso si dovesse superare la cunetta stradale o comunque influire sul regolare deflusso delle acque, dovranno essere prese, prima dell'inizio dei lavori, tutte quelle precauzioni ed eseguire quelle opere (spallette, canalizzazione, ecc.) per assicurare il libero deflusso. Per opere del genere a carattere definitivo dovrà essere presentata domanda a parte;
- 10) I titolari del permesso di costruire, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori sono in solido responsabili dell'osservanza delle disposizioni legislative e regolamentari in materia e delle prescrizioni di cui al presente permesso di costruire, come pure per tutto quanto riguarda la buona condotta dei lavori, prevenzione infortuni, danni a cose ed a terzi, ecc.
- 11) Il rilascio del permesso di costruire non vincola il Comune nei confronti del richiedente in ordine a quei lavori che il Comune stesso intendesse eseguire per migliorare le condizioni igieniche, di viabilità e dei servizi ecc., delle strade e piazze del territorio comunale ed in conseguenza dei quali il richiedente in parola non potrà pretendere alcun compenso o indennità salvo quanto possa essere disposto da leggi e regolamenti.
- 12) Il permesso di costruire viene rilasciato ed è da ritenersi valido sotto la specifica condizione che i disegni di progetto siano perfettamente eseguiti in scala e che le quote corrispondano a verità. In caso contrario esso è da ritenersi nullo e di nessun effetto.
- 13) Il presente permesso di costruire dovrà essere tenuto nel cantiere e depositato presso l'incaricato dell'esecuzione delle relative opere per tutta la durata dei lavori e dovrà essere esibito ad ogni richiesta del personale dipendente dell'Ufficio tecnico comunale e degli agenti di Polizia Municipale;
- 14) Devono trovare applicazione tutte le norme sulla prevenzione degli infortuni sul lavoro;
- 15) Per gli allacci alle pubbliche reti delle fognature e degli acquedotti comunali, dovrà essere presentata dall'interessato preventiva richiesta; i relativi lavori potranno essere iniziati solo dopo intervenuta l'autorizzazione dell'ente competente, previo versamento dei prescritti contributi regolamentari e delle eventuali cauzioni, a garanzia del ripristino delle proprietà comunali;
- 16) Con il presente permesso di costruire l'Amministrazione comunale si riserva il diritto di passaggio dai resedi e di attacco al fabbricato con reti di illuminazione ed acquedotto;
- 17) A lavoro ultimato è fatto obbligo di richiedere il certificato di agibilità, di cui al titolo III° - Capo 1° - articoli 24 e 25 di cui al D.P.R. 6 giugno 2001 n.380;
- 18) Nel caso di sostituzione dell'impresa esecutrice o del direttore dei lavori, il titolare del permesso di costruire dovrà darne immediata notizia, segnalando nel contempo, al competente ufficio del comune, i nuovi nominativi, pena la sospensione dei lavori iniziati;
- 19) In tutte le opere per le quali è richiesto un tecnico progettista, è tassativamente obbligatoria la continuità della direzione dei lavori da parte di un tecnico iscritto al rispettivo albo professionale nei limiti di competenza;
- 20) L'eventuale previsione nel progetto allegato di locali ad uso commerciale non implica automaticamente il rilascio dell'autorizzazione commerciale, che dovrà essere subordinata al rispetto delle vigenti norme in materia.
- 21) E' fatto obbligo di rispettare, anche se nel presente atto non sono esplicitamente richiamate, le prescrizioni vigenti in materia urbanistico-edilizia e, in particolare, le vigenti norme in materia di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati e privati aperti al pubblico, le vigenti norme in materia di sicurezza degli impianti e di contenimento dei consumi di energia negli edifici, le vigenti norme poste a tutela dei beni culturali, architettonici e paesaggistico-ambientali e, in particolare, il D.Lgs. 29 ottobre 1999, n.490, le vigenti norme in materia di circolazione stradale, polizia locale, sicurezza sul lavoro e nei cantieri temporanei e mobili, igiene urbana e le disposizioni aventi specifica attinenza con gli interventi in oggetto.

## CONDIZIONI SPECIALI

Devono essere rispettate le seguenti condizioni di cui al parere del 05/12/2013, n°47/2013:

- *I singoli locali ove si intendono produrre "presidi medico chirurgici a base di acido ialuronico" debbono essere realizzati con tutti gli accorgimenti tecnici atti a garantire la sicurezza e la salute dei pazienti e degli utilizzatori nonché ad escludere in modo certo ed assoluto infezioni e/o contaminazioni microbiche mediate condizioni di produzione appropriata e controllata, sterilizzazione tramite metodi convalidati, sistemi di imballaggio adeguati ecc..*
- *L'attivazione della produzione degli anzidetti presidi medico chirurgici è subordinata ad autorizzazione rilasciata dal Ministero della Salute ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 6 ottobre 1998 n°392.*

### Principali adempimenti del titolare da presentare permesso di costruire

Almeno 10 giorni prima l'inizio dei lavori, depositare presso l'Ufficio Tecnico comunale:

- le dichiarazioni del Direttore dei Lavori e del Costruttore con le quali essi accettano l'incarico;
- la comunicazione della data d'inizio dei lavori, onde procedere alla determinazione dei punti fissi di linea e di livello, nonché delle fognature.

Comunicare al Comune:

- quando i lavori sono ultimati completamente.
- Prima di avanzare domanda di agibilità o di uso, il titolare del presente permesso di costruire deve presentare (ove occorra) il Certificato di Collaudo del Comando dei Vigili del Fuoco.

Qui accluso si restituisce un esemplare di ciascuno dei disegni presentati.

San Benedetto del Tronto ,li

19 DIC. 2013



IL DIRIGENTE  
(Ing. Germano Polidori)

Allegati n. 3

Il sottoscritto dichiara di accettare il presente permesso di costruire e di obbligarsi all'osservanza di tutte le condizioni cui è subordinata.

TITOLARE DEL  
PERMESSO DI COSTRUIRE

IL TECNICO INCARICATO

Li, 19/12/2013

*[Signature]*



# COMUNE di S.BENEDETTO del TRONTO

oggetto

**Progetto per la realizzazione di edificio produttivo**  
IN ZONA ARTIGIANALE DI ESPANSIONE - D4

ubicazione

**via Valle Piana - Porto d'Ascoli**  
LOTTIZZAZIONE "AGRARIA SUD-OVEST"-LOTTO n. 33

Codice  
edificio:

**8-513-**

proprietà

**PHITOGEN HOLDING S.p.a.**  
v. Val Tiberina 140/p  
San Benedetto del Tronto (AP)

**PHITOGEN HOLDING SPA**  
Il Presidente

*[Firma]*

progetto

**arch.PAOLO LAUREATI**  
v. Puglia, 44-S.Benedetto Tr.



*[Firma]*

dir.lavori

timbro e firma

CITTÀ DI SAN BENEDETTO DEL TRONTO  
Settore Sviluppo del Territorio e dell' Economia Locale  
Esaminato in data **16 DIC. 2013**  
e allegato al Permesso di Costruire  
n° **218/14** **19 DIC. 2013**  
*[Firma]*  
(Dott. Ing. G. ...)

precedenti

tav

**1/4**

-Inquadramento territoriale  
-Parametri urbanistici  
-Parcheggi

scala

varie

data

**13-10-2013**



**STUDIO TECNICO LAUREATI**




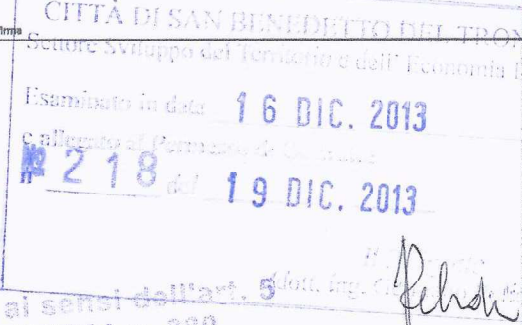

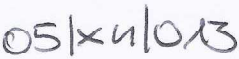
v. Puglia, 44 - 63074 Benedetto Tr. - studiolaureati@libero.it

**057 PHT Sbt**



	<b>COMUNE di S.BENEDETTO del TRONTO</b>			
<b>oggetto</b>	<b>Progetto per la realizzazione di edificio produttivo</b> IN ZONA ARTIGIANALE DI ESPANSIONE - D4			
<b>ubicazione</b>	via Valle Piana - Porto d'Ascoli LOTTIZZAZIONE "AGRARIA SUD-OVEST"-LOTTO n. 33			
<b>Codice edificio:</b>	8-513-			
<b>proprietà</b>	PHITOGEN HOLDING S.p.a. v. Val Tiberina 140/p San Benedetto del Tronto (AP)		 Il Presidente PHITOGEN HOLDING SPA	
<b>progetto</b>	arch.PAOLO LAUREATI v. Puglia, 44-S.Benedetto Tr.		 Arch. PAOLO LAUREATI N. 706 	
<b>dir.lavori</b>	COMUNE DI SAN BENEDETTO DEL TRONTO Settore Sviluppo del Territorio e dell'Economia Locale Esaminato in data <b>16 DIC. 2013</b> e allegato al Permesso di Costruire n. <b>218</b> del <b>19 DIC. 2013</b> Il Dirigente (dott. Ing. Carlo Piccini)  Esaminato ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. 6/6/2001 n. 380 <b>PARERE FAVOREVOLE CONDIZIONATO</b>  REGIONE MARCHE A.S.U.R. - AREA VASTA N. 5 SAN BENEDETTO DEL TRONTO DIPARTIMENTO DI PREVENZIONE SERVIZIO IGIENE E SANITÀ PUBBLICA Il Medico Sindaco Dott. LUIGI PERSIANI  05/xu/013			
<b>precedenti</b>				
<b>tav</b>	<b>2/4</b>	<b>PIANTE</b>	<b>scala</b>	<b>1:100</b>
			<b>data</b>	<b>13-10-2013</b>
 <b>STUDIO TECNICO LAUREATI</b> v. Puglia, 44 - 63074 Benedetto Tr. - studiolaureati@libero.it			<b>057 PHT Sbt</b>	



<b>COMUNE di S.BENEDETTO del TRONTO</b>				
<b>oggetto</b>	<b>Progetto per la realizzazione di edificio produttivo</b> IN ZONA ARTIGIANALE DI ESPANSIONE - D4			
<b>ubicazione</b>	via Valle Piana - Porto d'Ascoli LOTTIZZAZIONE "AGRARIA SUD-OVEST"-LOTTO n. 33			
<b>Codice edificio:</b>	8-513-			
<b>proprietà</b>	PHITOGEN HOLDING S.p.a. v. Val Tiberina 140/p San Benedetto del Tronto (AP)		 	
<b>progetto</b>	arch.PAOLO LAUREATI v. Puglia, 44-S.Benedetto Tr.			
<b>dir.lavori</b>	   			
<b>precedenti</b>				
<b>tav</b>	<b>3/4</b>	<b>PROSPETTI E SEZIONI</b>	<b>scala</b>	<b>1:100</b>
			<b>data</b>	<b>13-10-2013</b>

Prot. n° 0073836

Lì, 28/11/2016

**Ditta PHITOGEN HOLDING SPA**  
**Rappr. Leg. Gabrielli Giovanni**  
VIA VAL TIBERINA 140/P  
63074 SAN BENEDETTO DEL TRONTO (AP)

<b>Oggetto</b>	<b>Richiesta di Dichiarazione di completezza documentale prot. n° 71342 del 16/11/2016</b> Rif.: RICHIESTA DI CERTIFICATO DI AGIBILITA' AI SENSI DEGLI ARTT. 24 E 25 DEL D.P.R. 6 GIUGNO 2001 n° 380 e successive modificazioni ed integrazioni relativa a: N. 2 Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni - p. T.-1	
indirizzo	VIA VALTELLINA, 19-21-23 "LOTTIZZAZIONE AGRARIA SUD-OVEST"	
dati catastali	foglio 29 mappale 522 subalterni 1-2	
titolo abilitante	Permesso di Costruire n. 218 del 19/12/2013 - Variante n. 199 del 17/10/2014 - SCIA prot. n. 66851 del 30/10/2014	
codice edificio	8-513-094	Fascicolo n° <b>229/2014</b>
richiedente	PHITOGEN HOLDING SPA - VIA VAL TIBERINA 140/P - 63074 SAN BENEDETTO DEL TRONTO (AP)	
Pec-E-mail	PHITOGEN@PEC.IT	
Fascicolo iride n°	2014 - VI.3.4 - 000254	

In riferimento alla richiesta in oggetto richiamata, si comunica che agli atti dello scrivente settore risulta che:

- 1) in data **20/11/2014** prot. n° **71511**, è stata presentata dalla ditta "**PHITOGEN HOLDING SPA**" l'istanza per il rilascio del certificato di agibilità ai sensi e per gli effetti degli artt. 24 e 25 del D.P.R. n° 380/2001 e s.m.i.;
- 2) che con nota del **01/12/2014** prot. n° **73530**, veniva richiesta l'integrazione della documentazione mancante alla ditta in questione;
- 3) che in data **16/11/2016** è stata integrata tutta la documentazione richiesta;
- 4) che l'ufficio controlli, in data **28/11/2016** ha constatato la completezza della documentazione presentata.

**Fatta salva l'eventuale ispezione tecnica dell'edificio in questione, per la richiesta di cui all'oggetto l'agibilità si intenderà attestata, a far data dal 16/01/2017.**

IL DIRIGENTE  
(Arch. **Farnush Davarpanah**)