Studio Tecnico
Dott.Ing. Alessandro BONCOMPAGNI
Via del Duomo, 4 – RIETI

Tel./Fax. – 0746.481116
Cell. – 328.7544162
E.Mail: bongeale@libero.it

T R I B U N A L E D I MILANO

Sezione II^ Civile

Procedimento Liquidazione Giudiziale R.G. n. 265/2026 - Società AARTE DISTRIBUZIONE ITALIA S.R.L. – Tribunale di Milano – Sezione Seconda Civile (Procedure di crisi e di insolvenza).

RELAZIONE TECNICA DI STIMA D'UFFICIO

****

L' Ill.mo Signor Giudice della liquidazione giudiziale di cui in oggetto, ritenuta la necessità di acquisire agli atti istruttori del processo di cui in epigrafe Consulenza Tecnica di Ufficio **al fine di ricavare il più probabile valore di mercato dei beni oggetto del procedimento stesso**, nominava il sottoscritto **Ingegnere Alessandro Boncompagni**, iscritto all'Albo Nazionale degli Ingegneri della Provincia di Rieti al n.526 e con studio in Rieti Via del Duomo n.4, per la redazione della perizia di stima.

In adempimento dell'incarico conferitogli, lo Stimatore., esaminati gli atti e documenti della liquidazione giudiziale ed effettuato ogni altra ricerca necessaria si portava sui luoghi di causa per ivi procedere alle operazioni peritali e di quant'altro occorrente per rispondere ai quesiti formulato dal Signor G.F..

Quindi, raccolti tutti i dati, lo Stimatore redigeva la presente relazione di cui fanno parte integrante gli allegati disegni e fotografie.

PREMESSA ED INQUADRAMENTO CATASTALE

Oggetto del presente incarico risulta essere la determinazione del più probabile valore di mercato del **compendio immobiliare industriale, all'interno del quale veniva condotta l'attività consistente nel ricevere la materia prima sotto forma di grandi rotoli d'acciaio grezzi (noti come coils, zincati, laminati a freddo o rivestiti) per poi sottoporli a lavorazioni industriali e rilaminazione a freddo nei propri siti tra cui quello, oggetto della presente stima, sito nel Comune di Rieti – Frazione Vazia, alla Via Maestri del Lavoro n. 19/21, risulta identificato al N.C.E.U. nel modo seguente**:

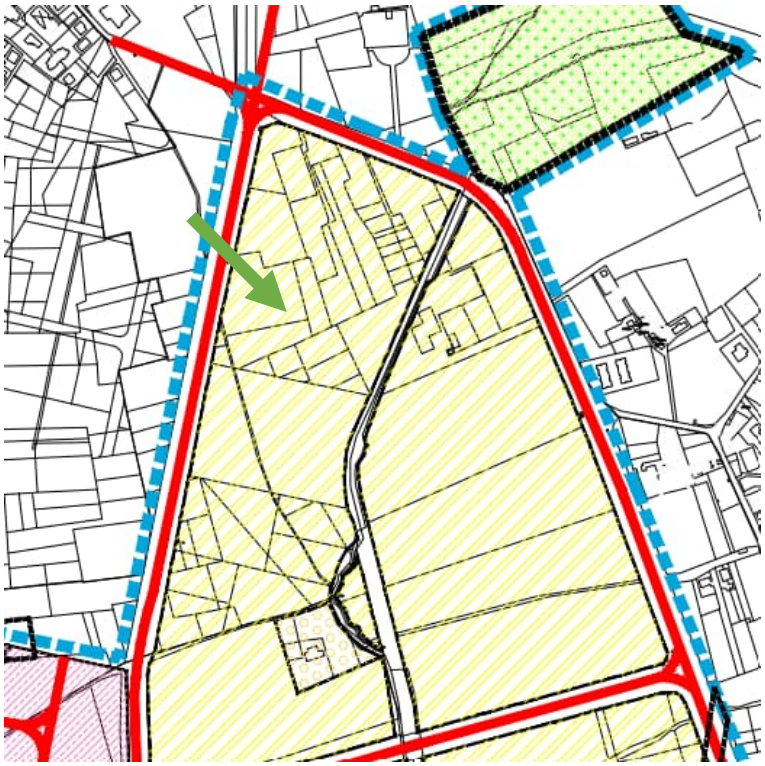
Tel./Fax. – 0746.481116
Cell. – 328.7544162
E.Mail: bongeale@libero.it

- **Foglio n.23, Sezione Vazia, Particella n.83,** Piano Terra-Primo, Categoria D/1 (Opificio), Rendita € 46.388,36;

Lo stesso compendio risulta catastalmente intestato, per la quota di proprietà pari a 1/1, alla Società, con sede in Milano, AARTE DISTRIBUZIONE ITALIA S.R.L..

INQUADRAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO

Il compendio immobiliare oggetto di stima, **ai sensi del vigente Piano Regolatore Consortile**, risulta ricompresa **nella zona a destinazione d'uso "Industriale" a sua volta regolamentata dall'Art. 16 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione.**



Stralcio del Piano Regolatore Consortile – Con la freccia color verde l'ubicazione del compendio immobiliare oggetto di stima.

Di seguito lo stralcio di cui all'Articolo 16 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Tel./Fax. – 0746.481116
Cell. – 328.7544162
E.Mail: bongeale@libero.it

ART. 16

Zone Industriali

Le zone industriali sono destinate prevalentemente alla realizzazione di edifici ed impianti per l'attività manifatturiera svolta da imprese industriali o artigiane.

E' consentita, inoltre, per ogni impianto industriale, l'installazione, all'interno del medesimo lotto, di laboratori di ricerca e di analisi, magazzini, depositi, silos, rimesse, mense, edifici ed attrezzature di natura ricreativa e sociale al servizio degli addetti all'industria, uffici, mostre, connessi all'attività di produzione, nonché l'edificazione di abitazioni per il personale addetto alla sorveglianza e manutenzione degli impianti o per il titolare dell'azienda oltre che spazi destinati alla vendita diretta al pubblico di quanto ivi realizzato e di prodotti affini e/o strumentali fino ad un massimo del 20 % della superficie utile realizzata **nel rispetto delle disposizioni della L.R. 18 novembre 1999 n. 33 e, limitatamente alle previsioni di attuazione dell'Agglomerato di Fara in Sabina – Passo Corese, fino al limite massimo di mq. 2.500 per una sola unità immobiliare per singola attività (*)**.

Sono ammessi gli impianti produttivi per lo svolgimento delle attività individuate con la lettera "Z" nell'allegato "A";

Gli indici da applicare sono i seguenti:

Sm – 2000

Q – 50

H – 15,50 m

Uf – 0,70 mq/mq

Df – 10,00 m

Dc – 5,00 m

Ds – 10,00 m

Ip – 5

P – 0,10

Pr – 0,20

Per la realizzazione di magazzini completamente automatizzati unicamente nell'agglomerato di Borgorose l'altezza massima consentita è pari a metri 26.

Gli edifici e le relative aree di pertinenza nei quali siano svolte, alla data di adozione del presente Piano, attività previste nella zona servizi, che siano munite di autorizzazione comunale, regionale o di altre autorità competenti, si intendono destinate a servizi ed in esse si applicano le norme di cui al successivo art. 22. Il Consiglio di Amministrazione, su richiesta degli interessati o del Comune, vista la documentazione attestante l'attività svolta, autorizza, previo pagamento del contributo sulle opere di urbanizzazione calcolato sulla base del Regolamento Consortile di riferimento, della destinazione a servizi.

Tale domanda deve essere formulata, a pena di decadenza, entro un anno dall'entrata in vigore delle presenti norme.

CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA

Alla luce dell'Accesso agli atti condotto presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rieti, in riferimento ai nulla osta edilizi che hanno permesso l'edificazione del compendio immobiliare, è emerso quanto segue.

Tel./Fax. – 0746.481116
Cell. – 328.7544162
E.Mail: bongeale@libero.it

Il capannone fu realizzato con **Concessione n.1379 del 13 maggio 1986** e successive **Autorizzazioni di Variante prot.42656 dell'11 settembre 1986 e prot.54831 del 5 marzo 1987, dalla società "RE.LP".**

Il 13 gennaio 1988 il Comune di Rieti rilascia il Certificato di Agibilità.

Con **Concessione n.2046 del 23 maggio 1991** veniva autorizzato l'ampliamento del fabbricato industriale.

Le opere furono ultimate nel 1992 e fu presentato alla Regione Lazio Ufficio Genio Civile di Rieti il Certificato di Collaudo in data 11 dicembre 1992 racc. 7285.

Nel frattempo era stata rilasciata **Concessione Edilizia in Sanatoria n.923/96** per una domanda di condono edilizio avanzata il 27 febbraio 1995 per l'apertura di una porta di sicurezza.

Con **C.I.L.A. a sanatoria del 14 gennaio 2019** acquisita con prot. 2124 del 15 gennaio 2019, venivano sanate alcune difformità prospettiche inquadrate al punto A.2 dell'allegato A del Decreto del Presidente della Repubblica n.31 del 13 febbraio 2017.

Con **S.CI.A. del 18 giugno 2019** acquisita con prot. 31737, venivano realizzate n. 4 fondazioni presse e scala di accesso al piano interrato (volume tecnico/ fondazioni) della palazzina uffici.

Con **C.I.L.A. del 10 giugno 2021 prot. 31668 del 14 giugno 2021** fu sostituita la pompa di calore dell'impianto di riscaldamento/raffrescamento.

Con **C.I.L.A. prot.20553 del 06 aprile 2022** furono sostituiti i ventilconvettori caldo/freddo presenti nella palazzina uffici e alcuni tratti di tubazione di adduzione dell'acqua calda e fredda dell'impianto con altri della stessa tipologia e diametro.

Con **C.I.L.A. protocollo 59445 del 04.09.2024** venivano sostituiti, in copertura, i pannelli traslucidi curvi con altri della stessa tipologia e finitura.

Orbene, rispetto ai titoli edilizi appena richiamati, si rappresenta che, a prescindere dalle fisiologiche tolleranze metriche, lo stato attuale dei luoghi risulta conforme ai titoli stessi ad eccezione della realizzazione di alcune pareti di divisione poste in opera in corrispondenza del Piano Interrato la cui regolarizzazione può essere ottenuta attraverso la presentazione di una C.I.L.A. a Sanatoria i cui costi possono essere stimati in € 20.000,00.

DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE OGGETTO DI STIMA

L'immobile oggetto di stima, come già detto, risulta ricompreso nel Comune di Rieti – Frazione Vazia, all'interno del Nucleo Industriale Rieti-Cittaducale, alla Via Maestri del Lavoro civici nn.19 e 21.

Tel./Fax. – 0746.481116
Cell. – 328.7544162
E.Mail: bongeale@libero.it

Costruito nella seconda metà degli anni '80 dalla società **RELP ACCIAI S.R.L.** e con accesso carrabile e pedonale posti sulla Via Maestri del Lavoro, l'immobile è costituito da un **unico corpo di fabbrica** realizzato per mezzo di una struttura di tipo **intelaiato in calcestruzzo armato precompresso articolata in numero 3 campate**, ciascuna di lunghezza pari a circa metri lineari 120,00 e larghezza circa metri lineari 20,00, con altezza minima di **9,00 metri** e massima di **10,00 metri**, all'interno delle quali sono attualmente presenti:

- **Una linea Slitter (Taglio Longitudinale) utilizzata per sezionare i coils (i grandi rotoli di acciaio) in nastri e reggette più stretti, con tolleranze millimetriche.**

A valle della linea Slitter i nastri d'acciaio stretti tagliati longitudinalmente vengono convogliati verso una stazione di imballaggio nastri, dotata di sistemi di reggiatura, ribaltatori di corone, e linee di pallettizzazione per formare i pacchi pronti per la spedizione su pallet o ceppi di legno.

- **Una linea Spianatrice (Linea di Taglio Trasversale/Spianatura) utilizzata per srotolare il coil, eliminare le curvature e le tensioni interne della lamiera attraverso rulli livellatori, e tagliarla in fogli o lamiere perfettamente piane e a misura.**

A valle della Spianatrice i fogli e le lamiere tagliati a misura vengono impilati automaticamente da un sistema di scarico (stacker) e trasferiti alla linea di imballaggio pacchi lamiere, dove vengono reggiati e protetti con film o fogli protettivi industriali per prevenire l'ossidazione.

Nell'organizzazione delle linee produttive, a supporto delle stesse, anche il reparto O**fficina** e la **Sala Metrologica** di supporto tecnico **per garantire la continuità produttiva, la manutenzione delle linee di taglio (Slitter e Spianatrice) e la conformità geometrica dei materiali lavorati.**

Per la relativa movimentazione dei coils il capannone industriale risulta altresì dotato, lungo le tre campate delle predette linee, di guide dedicate al movimento dei carroponti.

Nel suo complesso l'ambiente dedicato alla produzione presenta una **forma rettangolare** con dimensioni di complessivi metri lineari **60,00x120,00 e, pertanto,** per una superficie complessivamente pari a circa **7.200,00 mq.**

Lungo il fronte ovest dell'opificio si sviluppa inoltre la porzione immobiliare adibita a servizi e uffici amministrativi; essa risulta distribuita sul 6ia45 terra di area pari a **circa 445,00** mq e il primo piano di consistenza superficiale **pari a circa 125,00** mq per un'area complessivamente pari a **metri quadrati 570,00.**

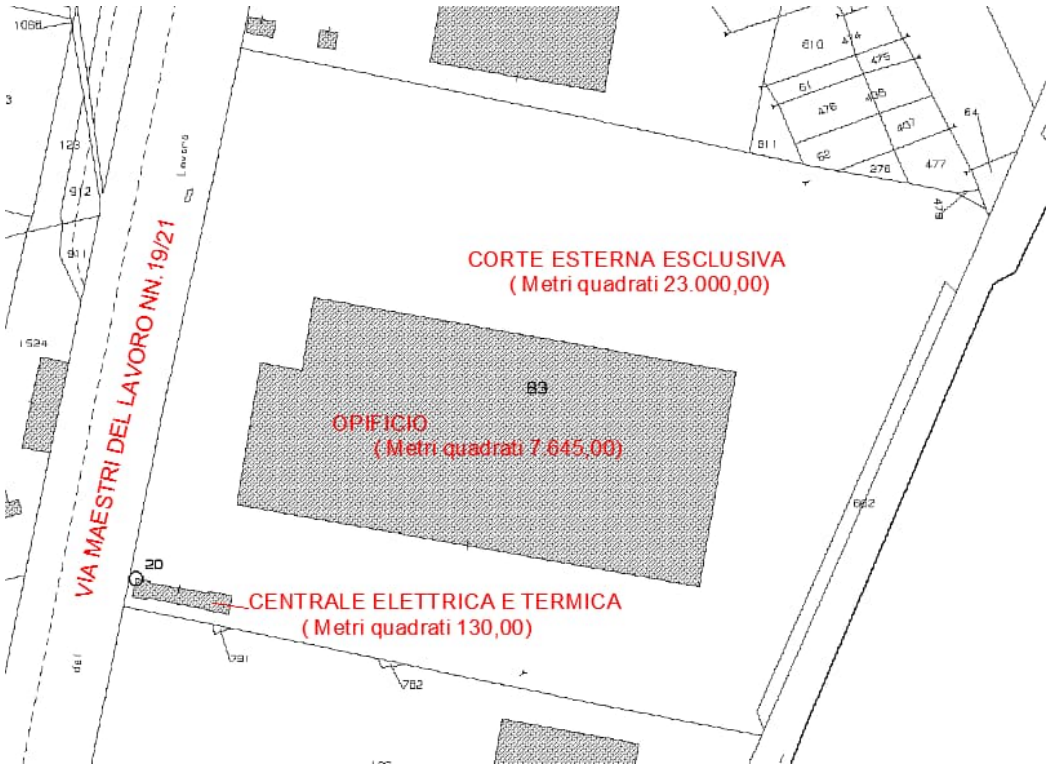
All'interno dell'Ambiente magazzino posto al Piano Terra risulta inoltre posizionata una scala in ferro di accesso al Piano Interrato che, posto in allineamento alla zona amministrativa e di superficie utilizzabile pari a circa **metri quadrati 210,00**, viene adibito a Magazzino.

Il complesso immobiliare risulta altresì dotato di circostante corte esterna di pertinenza esclusiva pari, al netto dell'opificio industriale di area pari a circa metri quadrati 7.645,00 e del

Tel./Fax. – 0746.481116
Cell. – 328.7544162
E.Mail: bongeale@libero.it

manufatto dedicato alla centrale elettrica e termica di area pari a circa metri quadrati 130,00, a complessivi metri quadrati 23.000,00.

Di seguito l'inquadramento catastale dell'immobile oggetto di stima.

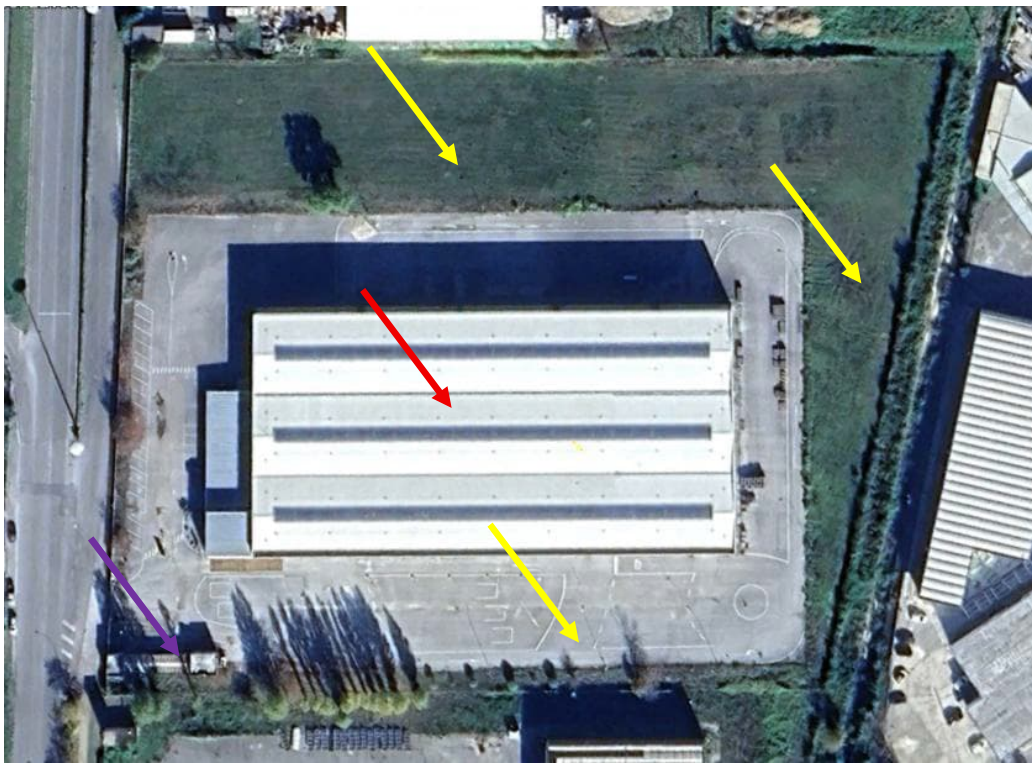


Stralcio dell'estratto di mappa del complesso immobiliare oggetto di stima costituito da:

- **Opificio di superficie lorda pari a metri quadrati 7.645,00;**
- **Corte esterna di pertinenza esclusiva di superficie pari a metri quadrati 23.000,00;**
- **Manufatto adibito a centrale elettrica e termica di superficie lorda pari a circa metri quadrati 130,00**

Di seguito la relativa restituzione fotografica.

Tel./Fax. – 0746.481116
Cell. – 328.7544162
E.Mail: bongeale@libero.it



Aerofotogrammetria dei luoghi oggetto di stima acquisita dal sito Google-hearth. Con la freccia color rosso il capannone industriale destinato ad Opificio, con la freccia color giallo la corte esterna esclusiva e, con la freccia color viola, il manufatto dedicato alla centrale elettrica e termica.

Dal punto di vista delle rifiniture, nei riguardi dell'Opificio, si rappresenta come lo stesso risulti dotato di pavimentazione in battuto di cemento mentre il manto di copertura è risultato realizzato con lastre inclinate in pannelli coibentati con interposte lastre trasparenti in vetroresina per al relativa illuminazione interna.

Per quanto attiene alla zona uffici/servizi i locali sono dotati di pavimentazione in gres porcellanato, mentre gli ambienti di lavoro presentano una finitura in parquet laminato mentre in merito agli impianti, il complesso industriale, nel suo complesso, si caratterizza per la presenza di quelli indicati nel relativo file allegato alla presente.

Di seguito la relativa documentazione fotografica.

Studio Tecnico
Dott.Ing. Alessandro BONCOMPAGNI
Via del Duomo, 4 – RIETI

Tel./Fax. – 0746.481116
Cell. – 328.7544162
E.Mail: bongeale@libero.it



Fotografia n.1 – Il compendio immobiliare oggetto di stima ripreso lungo il fronte Ovest.



Fotografia n.2 – Il compendio immobiliare oggetto di stima ripreso lungo il fronte Nord.

Tel./Fax. – 0746.481116
Cell. – 328.7544162
E.Mail: bongeale@libero.it



Fotografia n.3 – Il compendio immobiliare oggetto di stima ripreso dallo spigolo Nord-Est.



Fotografia n.4 – Il compendio immobiliare oggetto di stima ripreso lungo il fronte Est.

Studio Tecnico
Dott.Ing. Alessandro BONCOMPAGNI
Via del Duomo, 4 – RIETI

Tel./Fax. – 0746.481116
Cell. – 328.7544162
E.Mail: bongeale@libero.it



Fotografia n.5 – Le campate interne relative all'area della produzione industriale.

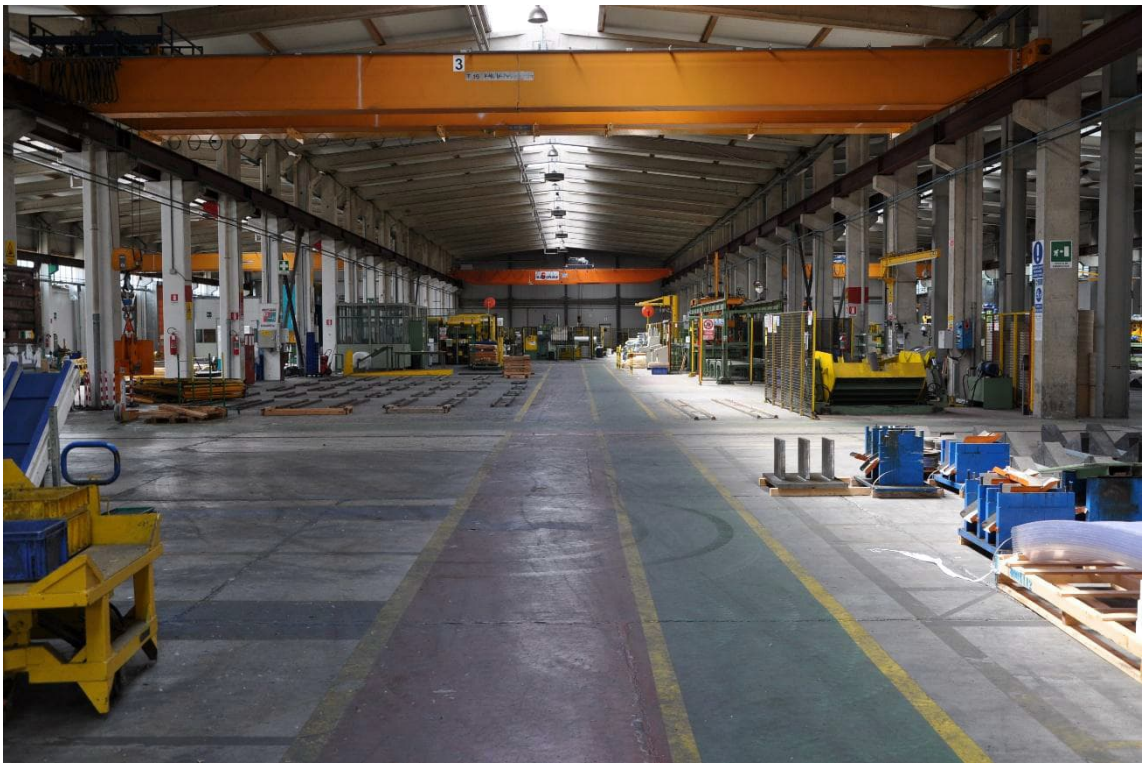


Fotografia n.6– Altra visuale delle campate interne relative all'area della produzione industriale.

Tel./Fax. – 0746.481116
Cell. – 328.7544162
E.Mail: bongeale@libero.it



Fotografia n.6– Altra visuale delle campate interne relative all'area della produzione industriale.



Fotografia n.7– Altra visuale delle campate interne relative all'area della produzione industriale.

Tel./Fax. – 0746.481116
Cell. – 328.7544162
E.Mail: bongeale@libero.it



Fotografia n.8– Altra visuale delle campate interne relative all'area Officina.



Fotografia n.9– La linea Slitter.

Tel./Fax. – 0746.481116
Cell. – 328.7544162
E.Mail: bongeale@libero.it



Fotografia n.9– La linea Spianatrice + Imballaggio.



Fotografia n.9– Piano Terra - Area amministrativa – L'ufficio tipo

Tel./Fax. – 0746.481116
Cell. – 328.7544162
E.Mail: bongeale@libero.it



Fotografia n.10– Piano Terra - Area amministrativa – Altra visuale dell'ufficio tipo.



Fotografia n.11– Piano Primo - Area amministrativa – La sala riunioni.

Tel./Fax. – 0746.481116
Cell. – 328.7544162
E.Mail: bongeale@libero.it



Fotografia n.12– Piano Interrato – Area Magazzino insistente al di sotto dell'Area Ammnistrativa



Fotografia n.13– Piano Interrato – Altra visuale dell'Area Magazzino insistente al di sotto dell'Area Ammnistrativa.

Tel./Fax. – 0746.481116
Cell. – 328.7544162
E.Mail: bongeale@libero.it

Le risultanze seguite alla consultazione dei Registri Immobiliari

A seguito della consultazione dei Registri immobiliari, oltre alle seguenti trascrizioni relative ai regimi societari:

- Trascrizione Reg.Part. n. 5903 Reg.Gen. 7212 del 16.09.1989 avente per oggetto l'Atto tra vivi a rogito del Notaio Alessandro RUGGIERO n. 44961 del 26.07.1989 – Trasformazione di Società;
- Trascrizione Reg.Part. n. 8545 Reg.Gen. 10371 del 27.12.1989 avente per oggetto l'Atto tra vivi a rogito del Notaio Alessandro RUGGIERO n. 44961 del 26.07.1989 – Mutamento di denominazione o ragione sociale;
- Trascrizione Reg.Part. n. 5903 Reg.Gen. 7212 del 16.09.1989 avente per oggetto l'Atto tra vivi a rogito del Notaio Alessandro RUGGIERO n. 45685 del 01.12.1989 – Trasformazione di Società;
- Trascrizione Reg.Part. n. 3972 Reg.Gen. 5401 del 13.08.1999 avente per oggetto l'Atto tra vivi a rogito del Notaio Alessandro RUGGIERO n. 64453 del 23.07.1999 – Fusione di Società per incorporazione;
- Trascrizione Reg.Part. n. 3973 Reg.Gen. 5402 del 13.08.1999 avente per oggetto l'Atto tra vivi a rogito del Notaio Alessandro RUGGIERO n. 64453 del 23.07.1999 – Fusione di Società per incorporazione;
- Trascrizione Reg.Part. n. 3974 Reg.Gen. 5403 del 13.08.1999 avente per oggetto l'Atto tra vivi a rogito del Notaio Alessandro RUGGIERO n. 64453 del 23.07.1999 – Fusione di Società per incorporazione;
- Trascrizione Reg.Part. n. 3975 Reg.Gen. 5404 del 13.08.1999 avente per oggetto l'Atto tra vivi a rogito del Notaio Alessandro RUGGIERO n. 64453 del 23.07.1999 – Mutamento di denominazione o ragione sociale;
- Trascrizione Reg.Part. n. 4260 Reg.Gen. 6597 del 20.07.2006 avente per oggetto l'Atto tra vivi a rogito del Notaio Carlo DE MOJANA DI COLOGNA n. 82300 del 23.06.2006 – Conferimento in Società;
- Trascrizione Reg.Part. n. 2360 Reg.Gen. 2891 del 22.04.2015 avente per oggetto l'Atto tra vivi a rogito del Notaio Carlo Maurizio GALLO ORSI n. 11756/6983 del 30.03.2015 – Conferimento in Società;
- Trascrizione Reg.Part. n. 4354 Reg.Gen. 5402 del 11.07.2019 avente per oggetto l'Atto tra vivi a rogito del Notaio Andrea DE COSTA n. 7813/4084 del 28.06.2019 – Cessione di diritti reali a titolo oneroso;

Tel./Fax. – 0746.481116
Cell. – 328.7544162
E.Mail: bongeale@libero.it

- Trascrizione Reg.Part. n. 6215 Reg.Gen. 7242 del 30.07.2024 avente per oggetto l'Atto tra vivi a rogito del Notaio Gianluca Cesare PLATANIA n. 12570/10848 del 23.07.2024 – Conferimento in Società;

nei confronti del compendio stesso risultano anche:

- Trascrizione Reg.Part. n. 941 Reg.Gen. 9057 del 03.10.2025 avente per oggetto l'Ipoteca Giudiziale a rogito del Tribunale di Monza Rep. n. 1544 del 03.05.2025 per un capitale pari a € 347.709,28 a favore della [redacted]. con sede in Milano contro AARTEE DISTRIBUZIONE ITALIA S.R.L. con sede in Milano;
- Trascrizione Reg.Part. n. 5205 Reg.Gen. 6245 del 01.07.2026 avente per oggetto la Sentenza di apertura di liquidazione giudiziale a rogito del Tribunale di Milano in data 24.04.2026 Rep n. 331 a favore della Massa dei creditori della Liquidazione Giudiziale contro AARTEE DISTRIBUZIONE ITALIA S.R.L. con sede in Milano.

Le risultanze O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) e BORSINO Immobiliare

Per quanto riguarda le risultanze inerenti la compravendita di beni immobiliari ricompresi all'interno del Nucleo Industriale di Rieti lo scrivente Stimatore riporta, di seguito, i valori pubblicati, con cadenza semestrale, **dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare e quelli pubblicati dal Borsino Immobiliare acquisibili sul sito telematico borsinoimmobiliare.it.**

Orbene in merito ai valori rilasciati dall'Agenzia delle Entrate emerge che la tipologia " Capannoni industriali" relativi alla Fascia-Zona Suburbana/Nucleo Industriale Rieti-Cittaducale con destinazione d'uso "produttiva", in uno stato di conservazione **"normale" presentano, nel periodo di riferimento del secondo semestre 2025, un valore di mercato unitario pari ad un minimo di € 290,00 €/mq ad un valore massimo pari a € 430,00/mq ossia mediamente pari a € 360,00/m.q..**

Per quanto invece riguarda i valori mercato suggeriti dal sito "Borsino Immobiliare" riferiti ai capannoni ubicati in Via Maestri del Lavoro con destinazione d'uso "industriale" gli stessi, allo stato attuale, vengono riferiti pari mediamente a **€ 303,00/mq** (quotazione minima pari a **€ 199,00/mq** e massima pari a **€ 407,00/mq**), in linea con quelli indicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Alla luce del fatto che lo stato di conservazione del capannone è da ritenersi buono e che il manufatto è quindi pronto al riutilizzo ai fini produttivi, considerando, tuttavia, **che l'ampia consistenza superficiale ne limita l'appetibilità,** si reputa congruo adottare un valore commerciale unitario, confermato anche dalla consultazione degli annunci delle Agenzia Pubblicitarie inerenti le proposte di vendita di immobili similari, pari a **€ 300,00/mq**.

Tel./Fax. – 0746.481116
Cell. – 328.7544162
E.Mail: bongeale@libero.it

La consistenza superficiale commerciale del compendio industriale oggetto di stima

(vedere anche la Tavola Grafica allegata alla presente)

Una volta riassunte, di seguito, le superfici lorde degli Ambienti costituenti il complesso immobiliare risultate pari a:

- Area produzione industriale: metri quadrati lordi 7.200,00;
- Area Amministrativa – Piano Terra: metri quadrati 445,00;
- Area Amministrativa – Piano Primo: metri quadrati 125,00;
- Area Magazzino – Piano interrato: metri quadrati 210,00
- Centrale Elettrica e termica: metri quadrati 130,00;
- Corte-Terreno esterni di pertinenza esclusiva: metri quadrati 23.000,00;

ai fini dell'individuazione della superficie commerciale, adottando specifici **coefficienti correttivi (**moltiplicatori percentuali) che si applicano al valore al metro quadro di un immobile per **adeguarlo alle sue specifiche caratteristiche qualitative e intrinseche si otterranno, secondo quanto disposto dall'Agenzia delle Entrate "** Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" si otterranno le **seguenti consistenze commerciali:**

- Area produzione industriale: metri quadrati lordi 7.200,00 x coefficiente 1,00;
- Area Amministrativa – Piano Terra: metri quadrati 445,00 x coefficiente 1,00;
- Area Amministrativa – Piano Primo: metri quadrati 125,00 x coefficiente 1,00;
- Area Magazzino – Piano interrato: metri quadrati 210.00 x coefficiente 0,25 = m.q. 52,50
- Centrale Elettrica e termica: metri quadrati 130,00 x coefficiente 0,20 = m.q. 26,00;

Superficie commerciale del capannone industriale con annesse pertinenze: **metri quadrati 7.848,50.**

- Corte-Terreno esterni di pertinenza esclusiva: metri quadrati 23.000,00.

Rispetto a quest'ultima consistenza i criteri ufficiali dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I) dell'Agenzia delle entrate prevedono un coefficiente base del 10% per il calcolo della superficie commerciale dell'area scoperta esclusiva.

Tuttavia, nel caso di specie, considerata la consistente corte esterna del capannone industriale, di gran lunga superiore alla superficie coperta del fabbricato stesso, si ritiene equo applicare il coefficiente pieno solo all'area considerata 'funzionale' e proporzionata all'attività del capannone ossia pari a 7.200,00 mq + 445,00 mq + 125,00 mq + 52,50 mq + mq 26,00= **7.848,50 mq** x 0,10 = **metri quadrati 784,85.**

Sommando pertanto le consistenze commerciali appena ricavate si rappresenta che il compendio immobiliare oggetto di stima presenta una consistenza superficiale commerciale pari a complessivi metri quadrati 8.633,35 (quale risultato di mq 7.848,50 + mq 784,85).

Tel./Fax. – 0746.481116
Cell. – 328.7544162
E.Mail: bongeale@libero.it

In particolare il più probabile valore di mercato del capannone industriale con le annesse aree amministrative, il sottostante Magazzino, (comprensivo dei costi di sanatoria in precedenza richiamati) e la Centrale termica/elettrica risulterà pari a € 300,00/m.q. x metri quadrati 7.848,50 = **€ 2.354.550,00.**

Per quanto invece riguarda il terreno circostante il capannone industriale, attualmente adibito alla corte esterna esclusiva, si otterrà il relativo più probabile valore di mercato pari a € 300,00/m.q. x metri quadrati 784,85 = **€ 235.455,00.**

Sommando i due importi si otterrà pertanto il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare industriale pari a **€ 2.354.550,00**+ € **235.455,00**= **€ 2.590.005.**

Al fine di convertire il valore di mercato teorico, pari a **€ 2.590.005**, stimato per il compendio industriale sito in Rieti, Via Maestri del Lavoro n. 19/21 (censito al NCEU del Comune di Rieti al Foglio n. 23 – Sezione Vazia – Particella n. 83) in un **valore di reale e prudenziale realizzo giudiziale**, si rende necessario applicare un coefficiente di abbattimento del **20%** dovuto ai seguenti fattori correttivi:

- **Contesto macroeconomico**: la collocazione dell'immobile all'interno del Nucleo Industriale di Rieti-Cittaducale, un'area che registra da anni una profonda crisi strutturale;
- **Condizioni di mercato**: la sostanziale assenza di scambi commerciali e di domanda nella zona di riferimento;
- **Fattori procedurali**: lo sconto tipicamente applicato alle vendite forzate e l'esigenza intrinseca di realizzare la liquidazione in tempi brevi;
- **Assenza di garanzia**: la valutazione è stata redatta sulla base della consistenza visibile dello stato di fatto dell'immobile; la stessa, in particolare, è stata elaborata **in assenza di garanzia, efficienza/certificazione degli impianti tecnologici.**

Dall'applicazione di tale riduzione del 20% sul valore teorico iniziale di € 2.590.005 si ricava pertanto il più probabile e definitivo valore di realizzo stimato in € 2.072.004.

++++++++++++++++++

Con quanto precede ritiene il sottoscritto Stimatore Ingegnere Alessandro Boncompagni di avere soddisfatto il gradito incarico affidatogli dal Sig. Giudice della Procedura inerente la Liquidazione Giudiziale R.G. n. 265/2026.

RIETI, lì 14/10/2026

Studio Tecnico
Dott.Ing. Alessandro BONCOMPAGNI
Via del Duomo, 4 – RIETI

Tel./Fax. – 0746.481116
Cell. – 328.7544162
E.Mail: bongeale@libero.it

Lo Stimatore

(Ing. Alessandro BONCOMPAGNI)

Allegati:

1) Tavola Grafica.

COMUNE DI RIETI
Provincia di RIETI

TRIBUNALE DI MILANO
Liquidazione Giudiziale n. 265/2026

Tavola Grafica

Stato dei luoghi dei beni immobili oggetto di stima

Lo Stimatore

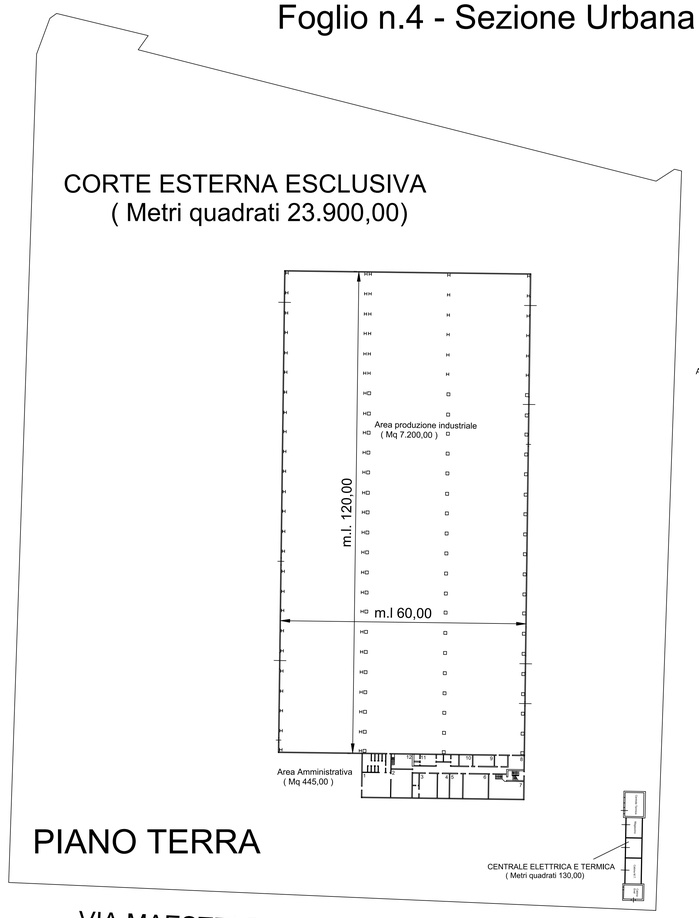
(Dott. Ing. Alessandro BONCOMPAGNI)

04 Luglio 2026

AEROFOTOGRAMMETRIA DEL COMPENDIO OGGETTO DI STIMA



Foglio n.4 - Sezione Urbana Vazia - Particella n.83



PIANO TERRA

PIANO INTERRATO



PIANO PRIMO



VIA MAESTRI DEL LAVORO NN.19/21