STUDIO PAPI

TRIBUNALE DI RIETI

CONCORDATO PREVENTIVO [redacted] 1/2010

G.D. Dott Enrico Cologuesi

Commissario Giudiziale : Avv. Enrico Santilli

- PREMESSE:

In data 19/01/2010, il sottoscritto Geom. Carlo Papi è stato incaricato della stima e assistenza all'inventario, successivamente, in data 26 gennaio l'incarico è stato esteso alla stima dei macchinari, delle materie prime e giacenze di magazzino, in data 16 febbraio 2010 l'incarico ha compreso anche la valutazione di congruità degli appalti ceduti dal [redacted] locazione azienda.
Per quanto riguarda, la valutazione degli "appalti ceduti", l'incarico è stato assegnato unitamente al rag. Clogli Marco di Rieti.

Per l'espletamento dell'incarico sono stati effettuati nove sopralluoghi, unitamente al Commissario Giudiziale, tesi alla acquisizione di dati ed elementi necessari alla redazione della stima degli immobili, delle attrezzature, degli impianti e automezzi, unitamente ai dati relativi all'inventario dei beni mobili elencati nell'istanza di concordato, delle giacenze di magazzino e in stabilimento.

A - DATI CATASTALI: -

Il compendio immobiliare oggetto di relazione, è costituito da un opificio industriale, sviluppato su tre fabbricati con annessi terreni, censiti al:

catasto urbano:

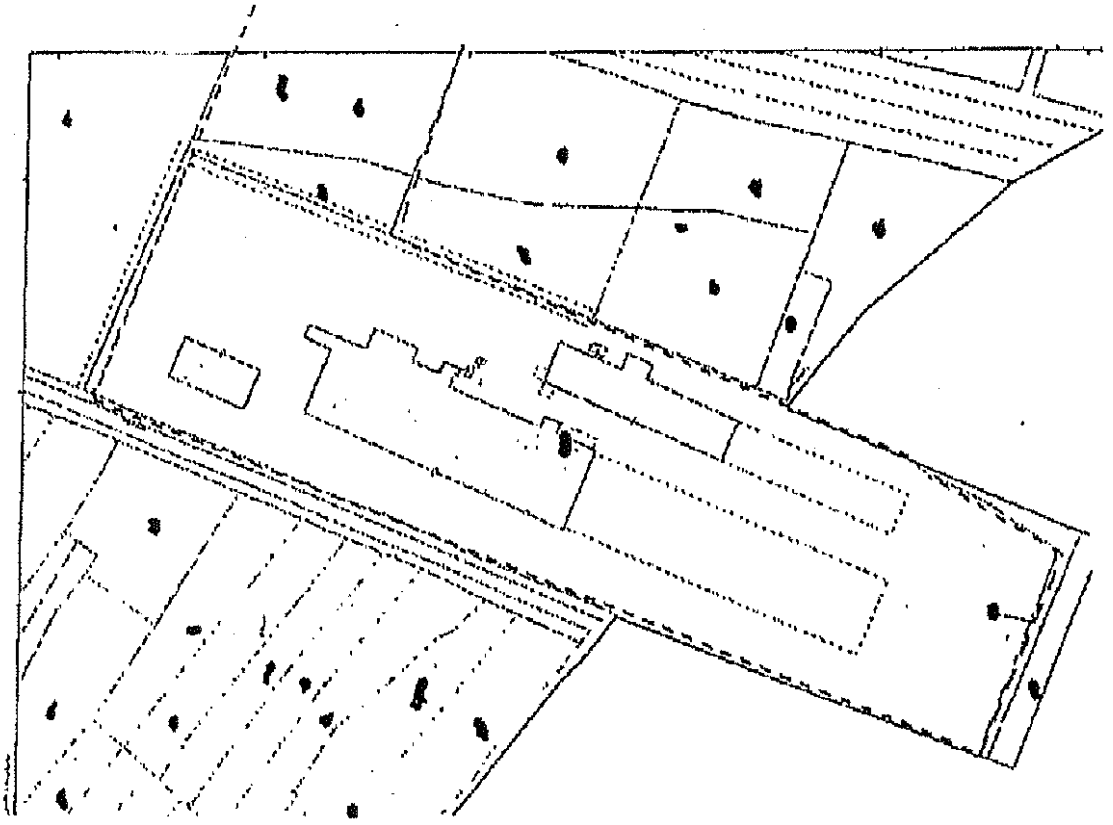
foglio n[redacted] articell[redacted] categor[redacted] (opifici) – rendita catastale € 43.340,00

catasto terreni:

foglio [redacted] particelle n[redacted] o [redacted] 2.410 e 8.590, per complessivi mq 11.000,00

di seguito si riporta lo stralcio del foglio catastale con contorno in rosso dell'intero complesso oggetto della presente:

foglio n. [redacted]

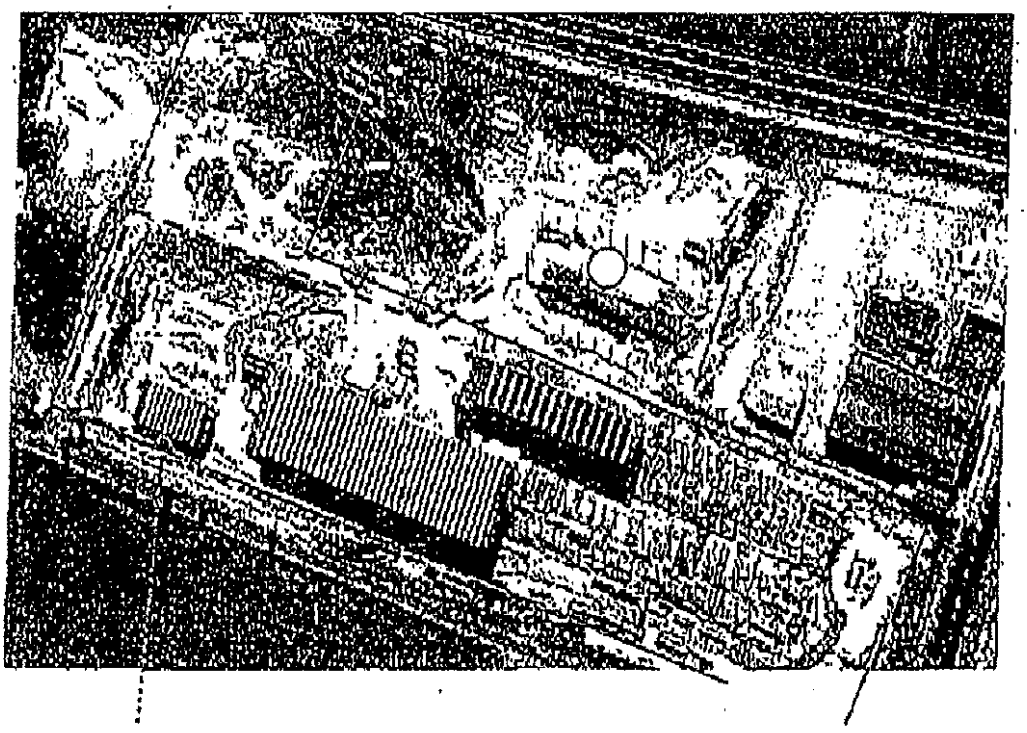


Come rilevabile anche dall'estratto sopra riportato, sulla proprietà della [redacted] -particelle nn. [redacted] insiste una strada interna, che consente l'accesso ad altra proprietà – particelle nn [redacted] su cui è in corso di edificazione un capannone non ancora censito in Catasto.

Per una migliore visione del compendio si riporta anche una a foto area – *fonte visual*-internet

– – -in blu strada interna

O -in giallo capannone in corso di costruzione di altra proprietà



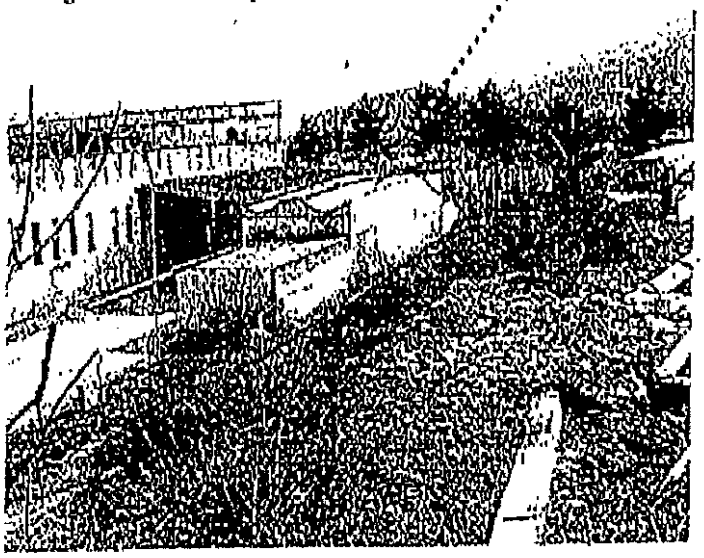
B-SOPRALLUOGHI

Dai sopralluoghi effettuati, nonché dai riscontri con l'ausilio delle mappe e visure catastali e della documentazione fornita dalla Società è emerso che:

-il fabbricato –lavorazione ferro-, indicato con la freccia -colore rosso- , edificato con permesso di costruire n. 11/2004 è stato realizzato in difformità (maggior lunghezza rispetto al progetto approvato). Pertanto, il fabbricato essendo privo del certificato di collaudo statico e del conseguente certificato di agibilità non è commerciabile. Per la regolarizzazione di detta difformità, sarebbe, come indicato dalla [redacted] in corso di presentazione la richiesta del permesso di costruire a sanatoria.

-la recinzione che delimitata l'area di proprietà , sui lati est e sud, non corrisponde alle indicazioni catastali. Detta difformità, per quanto riguarda il versante est , confermata nel verbale di sopralluogo del 15 marzo u.s., ha generato anche un intestazione catastale [redacted] di un magazzino di circa mq 100 (foglio n. [redacted] particella n. [redacted]), di fatto mai posseduto dalla società ed edificato su una porzione di terreno non compresa nell'area utilizzata e/o da sempre posseduta dalla società stessa.. Si allega visura catastale (allegato n.2) .

Di seguito la foto della porzione di fabbricato n. [redacted]



Analogamente, sul versante sud, la non rispondenza tra lo stato di fatto e quello catastale, ha determinato che in Catasto risultano intestate all[redacted] con intestazione diversa [redacted] all'attuale, due particelle di terreno distinte al n. [redacted] sempre del foglio [redacted] -vedi allegato n. 2.

La dimostrazione di quanto sopra e cioè, che dette porzioni di terreno e fabbricato non sono nella disponibilità della [redacted] troverebbe conferma anche dal tipo mappale presentato, dalla stessa società, in Catasto in data 16 aprile 2009, escludendo dette porzioni dal complesso immobiliare.

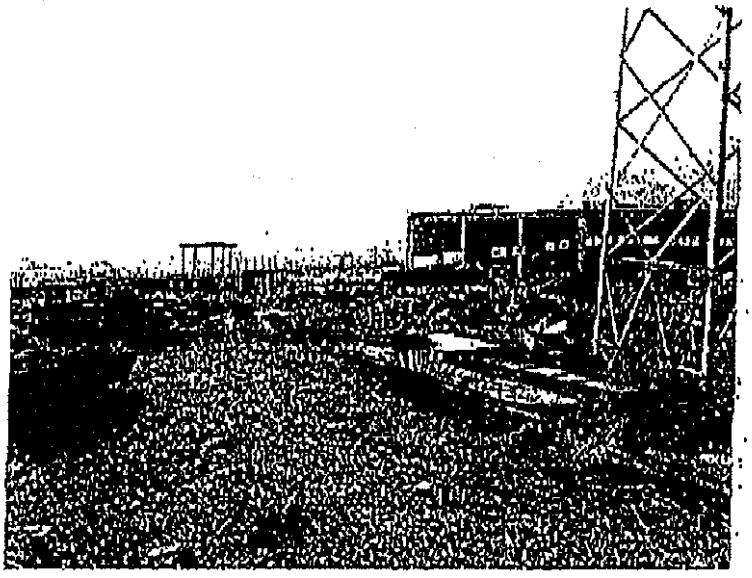
-parte dei materiali ferrosi e cassoni metallici utilizzati per le diverse produzioni e/o commesse, in parte anche dismessi sono, unitamente a materiale vario da discarica, stoccate sulle aree esterne limitrofe ai fabbricati, ed in parte occupano anche le particelle adiacenti di proprietà di altro soggetto.

Come da foto che seguono, estratte dalla documentazione fotografica allegata nel fascicolo 2.



particelle nn. [redacted]

vista particelle adiacenti, di proprietà di altro soggetto.



C- DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI E RELATIVE CONSISTENZE :

I beni immobili della Società [redacted] sono siti nel comune di Borgorose (Rl) in loc. Piana di Spedino, con ingresso dalla via strada statale n. 578 con possibilità di accedere sia al piazzale di ingresso principale che alle zone di servizio per lo scarico delle materie prime.

L'edificazione dell'opificio, ha avuto inizio alle fine degli anni settanta (fabbricato A), successivamente con vari interventi è stato ampliato fino a raggiungere la consistenza attuale, che si sviluppa su area di mq 57.414,00 tra scoperto e coperto ed articola in tre edifici distinti, al cui interno vengono effettuate le seguenti lavorazioni:

1. fabbricato A – capannone di mq 5220,00 coperti più locali accessori, con struttura portante in c.a gettato in opera e parte in c.a.p..; l' altezza interna varia da ml 10,00 per il capannone a ml 3.60 per la zona locali accessori e uffici.

Suddiviso in due zone di produzione di elementi prefabbricati in c.a e c.a.p. quali: di travi TY di copertura, travi TS e TR max, pilastri, pilastri multipiano, pannelli e elementi di copertura HPV, plinti e selle.

Il tutto realizzato a mezzo casseri metallici fissi, completi di testata di tiro, fissa, concepita per l'ancoraggio dei fili, mentre la testa di rilassamento ha la possibilità di scorrere longitudinalmente su apposite guide, controllata da una coppia di cilindri idraulici denominati cilindri di rilassamento.

La movimentazione degli elementi finiti è garantita da sei (di cui uno in tensing) carroponte, tre per parte, che dalla zona produzione trasferiscono gli stessi nelle aree di stoccaggio.

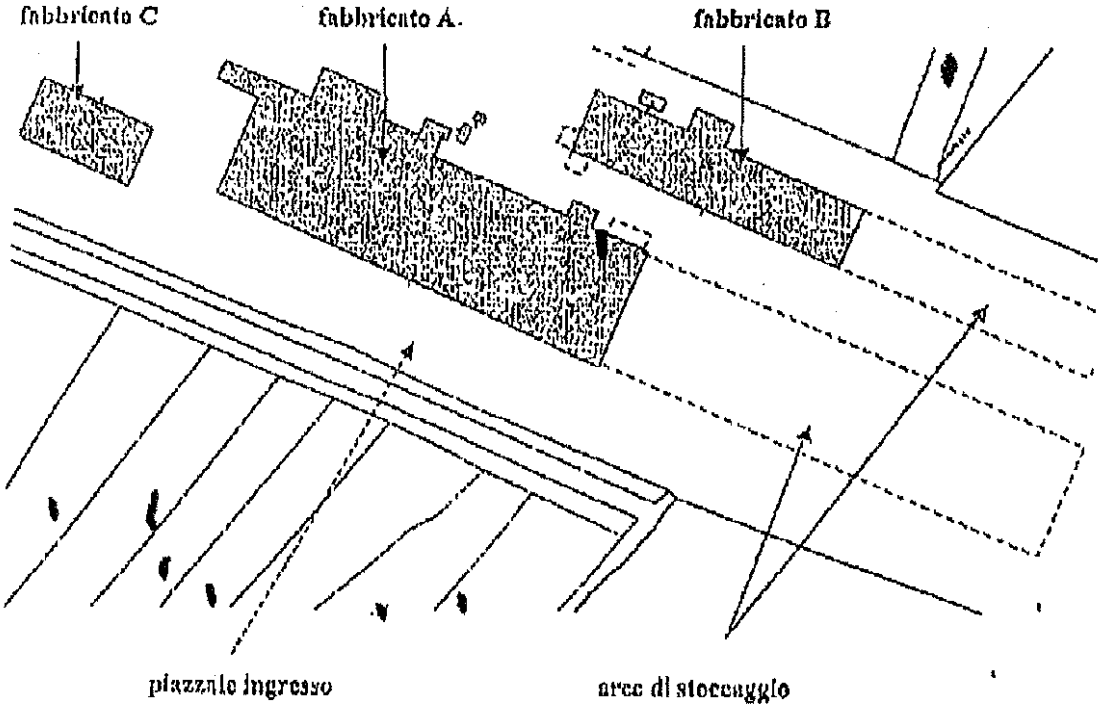
Adiacente al fabbricato sono ubicati: la centrale di betonaggio SIONB, i locali accessori: cabina e centrale elettrica, idrica, deposito olio lubrificante, stoccaggio polistirolo e polistirene, magazzini, mensa e spogliatoio, servizi igienici e uffici. Nel complesso lo stato di conservazione e manutenzione può definirsi mediamente discreto.

2. fabbricato B –edificato successivamente è composto da unico ambiente di notevoli dimensioni (sup. lorda 1840,00 circa e altezza interna ml 10,00), con struttura portante in c.a.p.. Produzione di elementi prefabbricati in c.a e c.a.p. quali: travi Y e pannelli di tre dimensioni : ml 2.50 x ml 60,00; 2.50 x 48,00 e 2.00 x 24,00, tramite casseri metallici fissi completi testata di tiro. Anche in questo edificio la movimentazione degli elementi finiti è garantita da 3 carroponte che spostano gli stessi nella adiacente area di stoccaggio

Sono attigui all'edificio: la centrale di betonaggio OCMER, il laboratorio, la centrale termica, la centrale idrica ed i locali igienici (non in funzione). Nel complesso lo stato di conservazione e manutenzione può definirsi discreto.

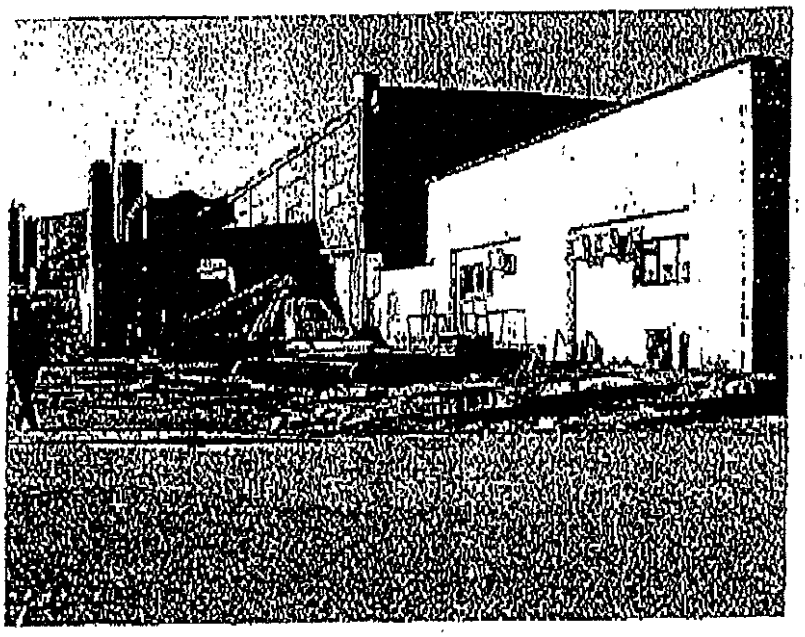
3. fabbricato C – di recente edificazione (V. nota 1- capitolo sopralluoghi) è composto da un unico ambiente delle dimensioni esterne di ml 40,00 x ml 20,00 e altezza interna ml 7,00, completo di carroponte da 8 t, ed è destinato alla lavorazione, taglio e sagomatura armature metalliche degli elementi in c.a.. I macchinari posti all'interno, per l'esecuzione di dette lavorazioni non sono di proprietà dell[redacted]

Schema ubicazione fabbricati:

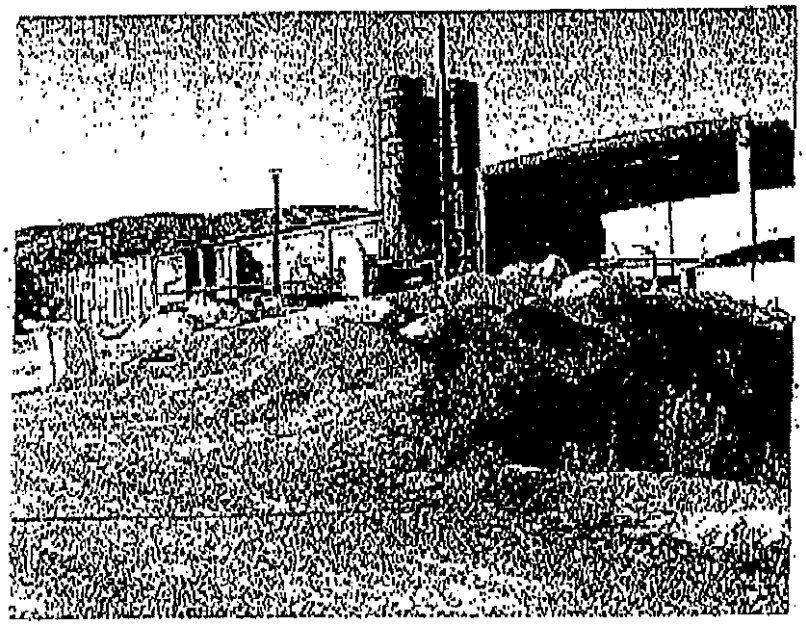


Di seguito alcune foto dell'opificio, estratte dalla documentazione fotografica allegata nel fascicolo 2

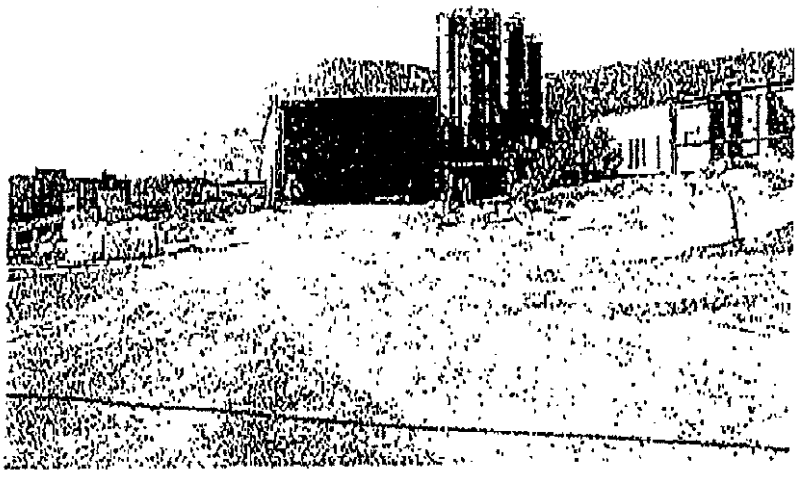
edificio A –



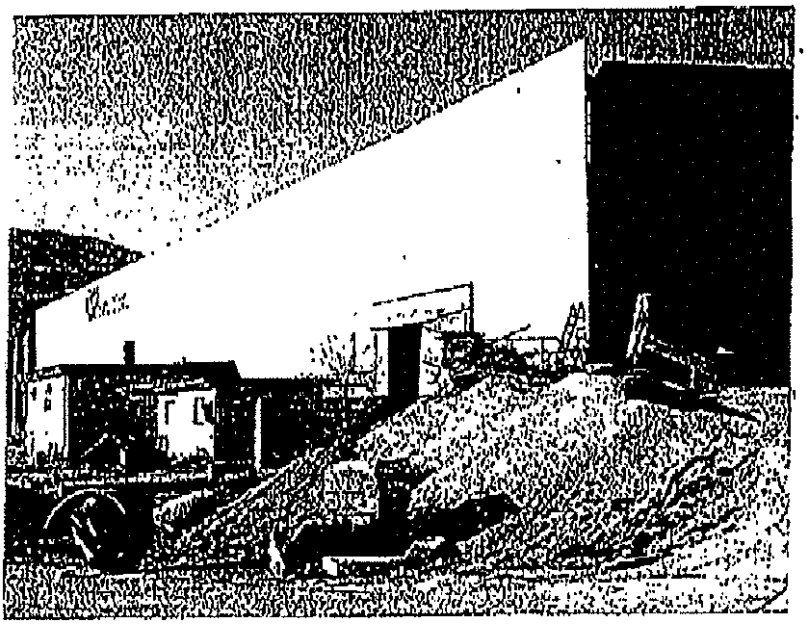
edificio A e centrale di betonaggio SIONE



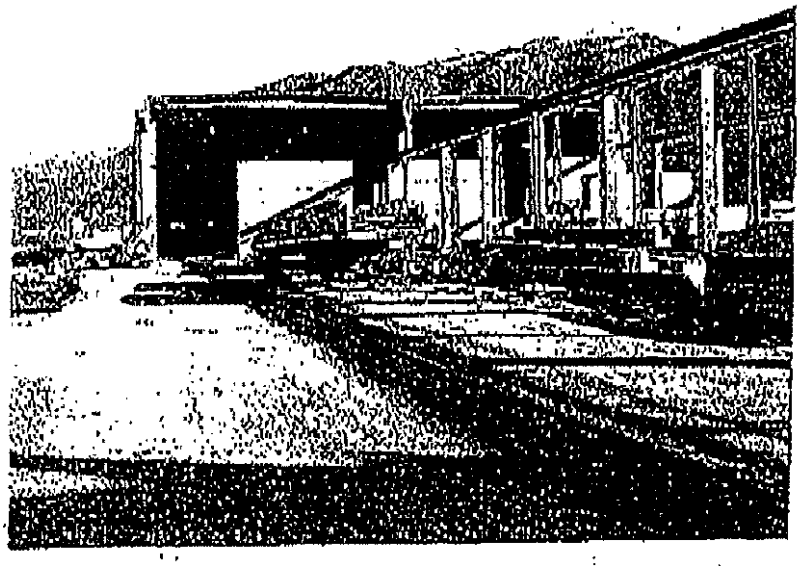
edificio B – centrale betonaggio OCMER



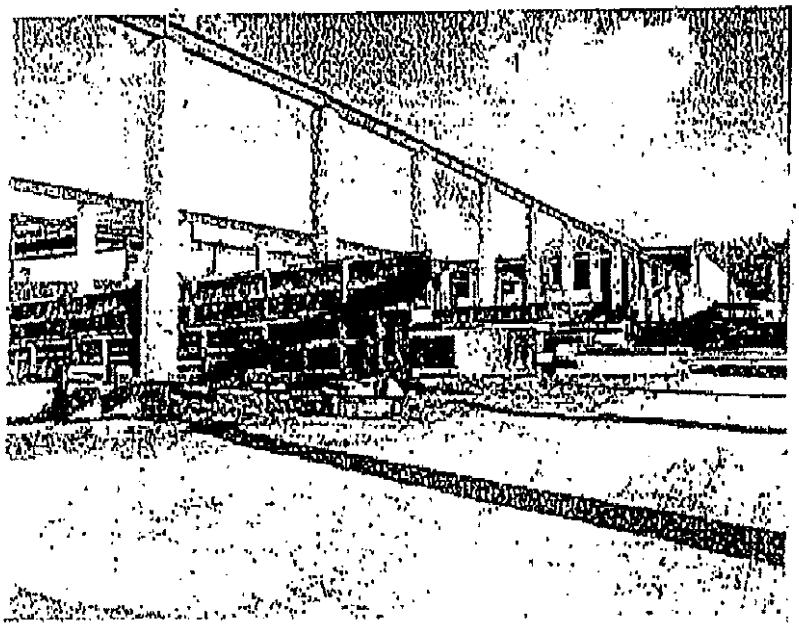
edificio B



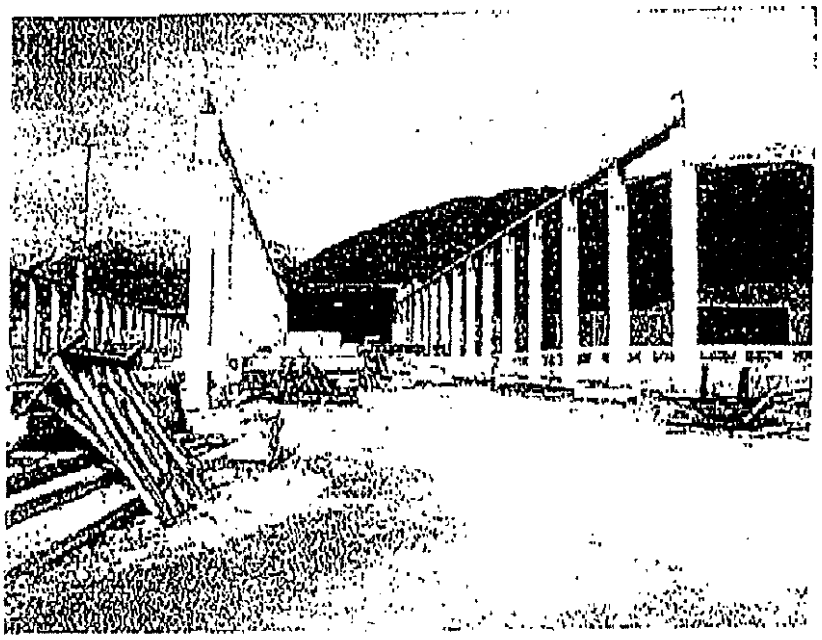
Area di stoccaggio fabbricato A – servita da carroponte a cavalletto.



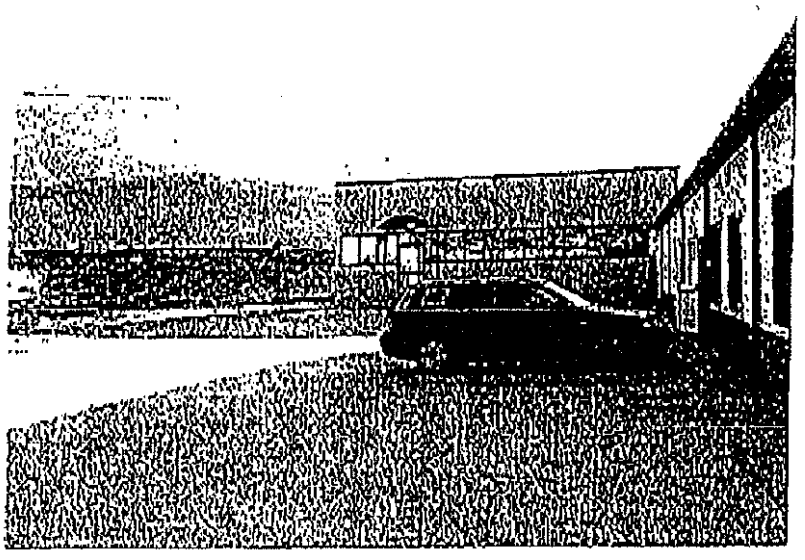
area di stoccaggio fabbricato A – zona servita da carroponte sospeso.



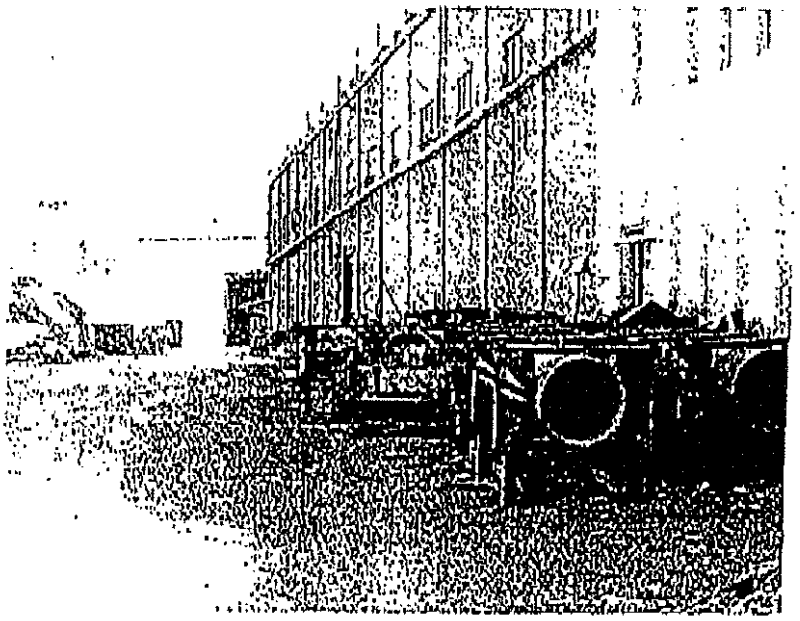
area stoccaggio edificio B -



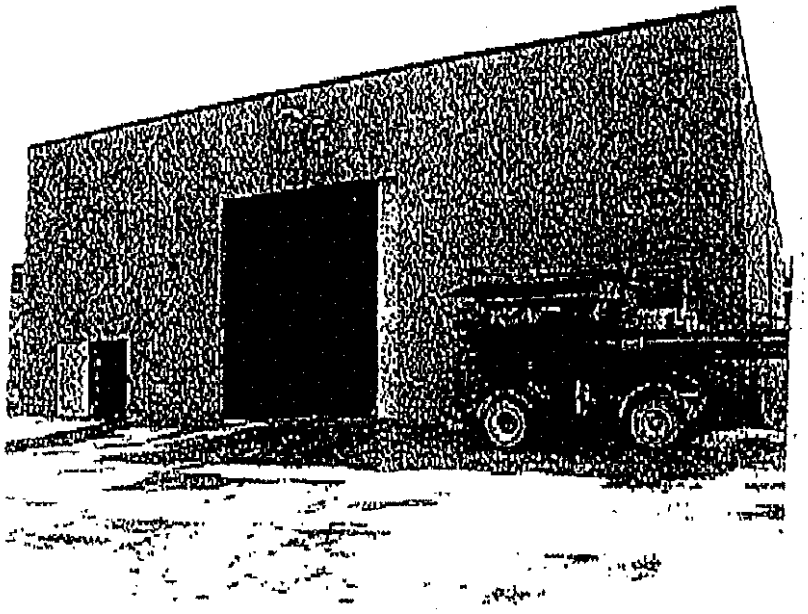
lato uffici



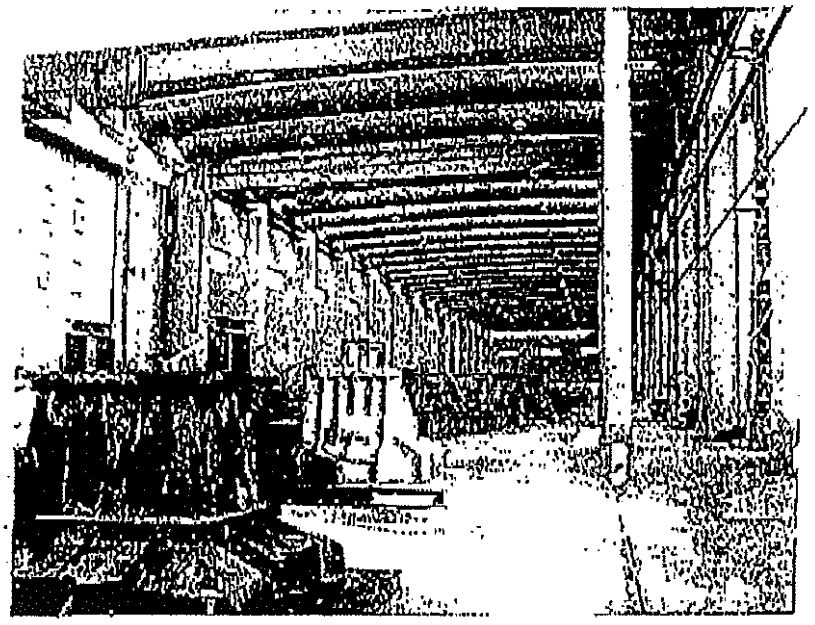
lato ingresso principale



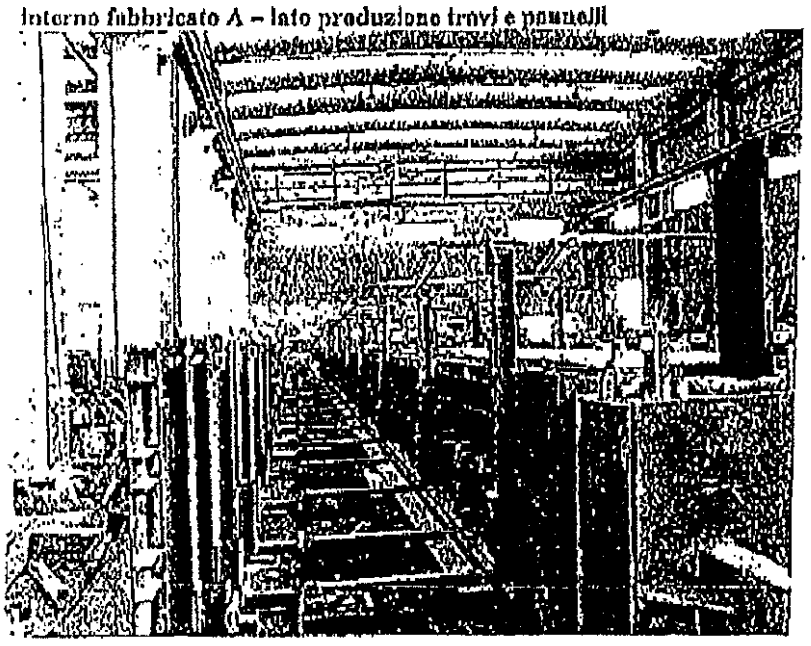
capannone lavorazione armature



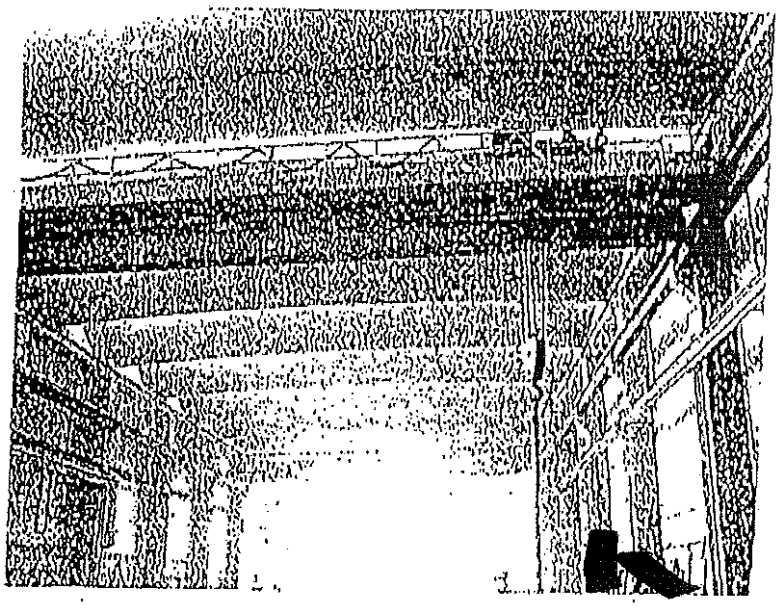
Interno fabbricato A –lato produzione elementi HPV



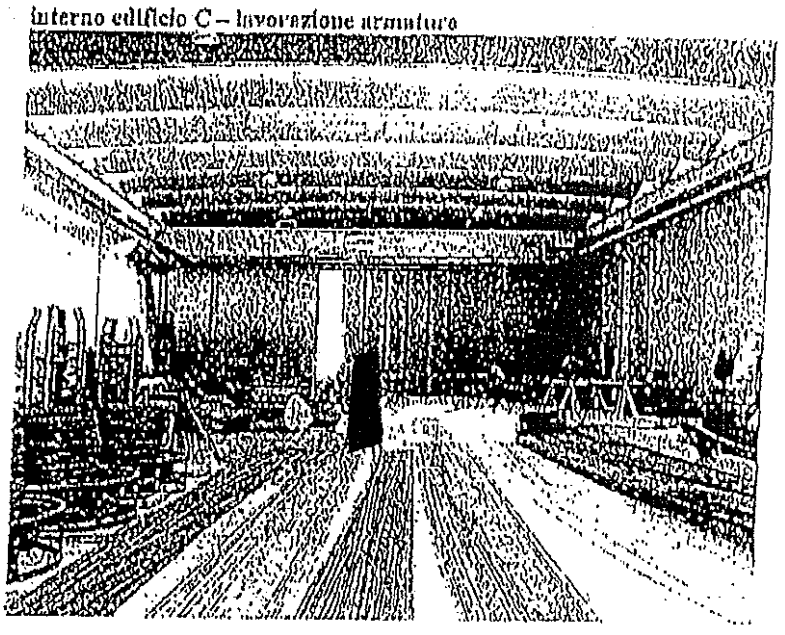
Interno fabbricato A – lato produzione travi e pannelli



Interno fabbricato B



Interno edificio C – lavorazione armature



Veduta parziale – area stoccaggio profilati in ferro



D- REGOLARITA' URBANISTICO AMMINISTRATIVA

Fermo restando quanto già espresso riguardo al fabbricato C (la lavorazione delle armature metalliche), i provvedimenti autorizzativi rilasciati alla suddetta soc. per la costruzione dei fabbricati sono i seguenti:

1. nulla osta 11/11/1974
2. agibilità 30/10/1981
3. Concessione edilizia n. 227/1988;
4. Concessione edilizia n. 23 del 1999;
5. Permesso di costruire n.11 del 21/04/2004;
6. certificato di agibilità in data 19 maggio 2004

E - VALUTAZIONE OPIFICIO

E1 - Premesse:

Nei criteri di valutazione di seguito esposti, il sottoscritto perito ha tenuto conto di tutti i dati raccolti durante le indagini, con riguardo al mercato edilizio industriale locale, esteso anche ai comuni limitrofi, al fine di avere un quadro quanto più possibile oggettivo.

I dati acquisiti sono stati integrati con i valori unitari indicati dall'Agenzia del Territorio –OMI - , di seguito riportati e relativi ai comuni di Avezzano, Carsoli, Magliano De Marsi e Borgorose.

La valutazione del compendio immobiliare è stata determinata utilizzando come metodo quello della stima comparativa, basata sul confronto con immobili analoghi per dimensioni e tipologia. Sono stati usati dei parametri correttivi determinati in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, tra le quali le caratteristiche distributive, l'orientamento, lo stato di conservazione, la vetustà, l'impianto architettonico,la razionalità distributiva degli spazi interni e l'inquadramento nell'ambito territoriale.

E2-Indagine di mercato

Al fine di acquisire dati oggettivi e quindi formulare un giudizio che definisca il più probabile valore di mercato, lo scrivente ha esaminato:

1. Valori Agenzia del Territorio – OMI-,
2. Valori richiesti negli annunci immobiliari per immobili analoghi
3. Valori a base d'asta delle procedure giudiziarie, compreso il Tribunale di Rieti.

Il tutto come di seguito elencato :

Risultato interrogazione: Anno 2009 - Semestre 1

Provincia: L'AQUILA Comune: AVEZZANO

Fascia/zona: Semicentrale/- ZONA DELIMITATA DALLA F.S. DELLO [redacted] F.S. ROMA-PESCARA, F.R. AVEZZANO-SORA, VIA MONTE AMARO, BORGO ANGIZIA.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq) Min	Max	Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese) Min	Max	Superficie (L/N)
Capannoni tipici	NORMALE	440	620	L	2	3	L
Laboratori	NORMALE	570	830	L	2,8	4,1	L

Fascia/zona: Suburbana/- FRAZIONE BORGO VIA NUOVA, FRAZ. INCILE, LOC. [redacted]

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq) Min	Max	Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese) Min	Max	Superficie (L/N)
Capannoni industriali	NORMALE	230	340	L	1,1	1,6	L
Capannoni tipici	NORMALE	270	400	L	1,3	1,9	L
Laboratori	NORMALE	350	500	L	1,6	2,4	L

Provincia: L'AQUILA - Comune: CARSOLI

Fascia/zona: Periferica/- A RIDOSSO DELLA FASCIA CENTRALE

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq) Min	Max	Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese) Min	Max	Superficie (L/N)
Capannoni industriali	NORMALE	280	400	L	1,2	2	L
Capannoni tipici	NORMALE	335	480	L	1,5	2,2	L
Laboratori	NORMALE	440	630	L	2,3	3,1	L

Provincia: L'AQUILA Comune: MAGLIANO DE' MARSI

Fascia/zona: Periferica/- ZONE LIMITROFE ALLA FASCIA CENTRALE

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq) Min	Max	Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese) Min	Max	Superficie (L/N)
Capannoni industriali	NORMALE	240	365	L	0,9	1,5	L
Capannoni tipici	NORMALE	305	455	L	1,2	2	L
Laboratori	NORMALE	375	570	L	1,5	2,2	L

Secondo semestre 2009

Provincia: RIETI Comune: BORGOROSE

Fascia/zona: Periferica/FRAZIONE: CORVARO

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq) Min	Max	Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese) Min	Max	Superficie (L/N)
Capannoni industriali	NORMALE	400	500	L	1,5	1,9	N
Laboratori	NORMALE	450	600	L	2,3	3,1	N

Dalla verifica degli annunci delle agenzie immobiliari e delle aste giudiziarie dei Comune di: Avezzano e Carsoli, è stato individuato un prezzo unitario richiesto, che varia per tipologia da €/mq 328,00 €/mq 789,00

Infine, si segnala che è pendente presso il Tribunale di Rieti la procedura di vendita dell'opificio adiacente a quello oggetto della presente, il cui valore unitario è stato stimato in €/mq 270,00.

E3 - determinazione del più probabile valore di mercato

Prima di procedere alla determinazione del valore immobiliare dell'opificio, sono necessarie alcune precisazioni, sia di carattere generale che specifiche, quest'ultime relative alla valutazione dei macchinari e degli immobili, così come formulate nella procedura di concordato:

*- in linea generale:

a- l'attuale situazione economica e l'andamento del mercato immobiliare, in fase di contrazione, aggravato dalla crisi del settore, sconsiglierebbe la vendita dei beni immobili oggetto di stima;

b- tuttavia la vendita dell'intero opificio, comprensivo delle attrezzature e macchinari per la prosecuzione della produzione, manterrebbe sicuramente un valore di mercato adeguato e congruo alla tipologia ed alla struttura;

c- la vendita degli immobili separatamente, con smobilizzo delle attrezzature.

Nel caso di specie la valutazione presenta una difficoltà oggettiva data dalla tipologia delle attrezzature e macchinari, specifici per un tipo di produzione (elementi in c.a. e c.a.p. per strutture prefabbricate) e quindi con un potenziale di vendita basso, soprattutto se collegato come già detto allo stato di crisi del settore.

Per quanto sopra, nel caso di vendita per lotti, il valore dei macchinari e delle attrezzature potrà subire un deprezzamento fino al 50% del valore delle stesso.

Mentre per quanto riguarda i fabbricati, pur considerando gli eventuali lavori di adeguamento e ipotizzando un possibile incremento in funzione della minore superficie (singolo fabbricato), si può affermare che il loro valore, oggi stimato, non dovrebbe subire variazioni importanti.

d- la particolarità del compendio immobiliare, realizzato in funzione della produzione di elementi prefabbricati in c.a e c.a.p.. colloca lo stesso, rispetto al mercato immobiliare, nel segmento paragonabile al "*monopolio bilaterale*", così come definito nel CODICE DELLE VALUTAZIONI IMMOBILIARI – edito da Tecnoborsa-, a causa dell'esiguo numero di potenziali acquirenti.

*-osservazione ai documenti allegati all'istanza

Per quanto riguarda invece gli allegati: *9 bis*, il prospetto *risorse a disposizione del concordato* e la *stima* allegata alla istanza di procedura, ai fini di una oggettiva valutazione degli stessi e facilitazione della lettura della presente si evidenzia:

a- la stima depositata in atti, ancorché corretta dal punto di vista estimativo degli immobili non è condivisibile nella parte relativa agli impianti e macchinari (centrale di betonaggio, carroponte ecc.) in quanto, nel caso di specie, gli stessi non possono essere valutati "a valore di sostituzione", come invece

ipotizzato dal tecnico incaricato della [redacted] della metodologia, che considera di fatto "un valore a nuovo" dei macchinari e attrezzature" non trova corrispondenza poi con il prezzo effettivo di vendita e/o di mercato. Sul punto, a mero titolo esemplificato, si cita la valutazione delle fosse di tiro – cfr pag. 8 relazione di stima - indicato a valore di costruzione (sicuramente congruo) pari € 130.000,00 cadauna, che invece nell'ipotesi di vendita, separatamente dal cassero a cui sono applicate, avrebbero un valore di mercato mediamente di € 10.000,00, potendo recuperare solo la centrale oleodinamica, i piatoni di tensione ed i montanti in metallo.

f - una lettura attenta, della suddetta perizia di stima porterebbe alla conclusione, che il valore dei macchinari fissi interni ai fabbricati quali : il cassero per la realizzazione dei pannelli, delle travi, dei pilastri ecc., non elencati nel dettaglio a pag. 8 della perizia, debba intendersi compreso nella valutazione dei fabbricati. Difatti il c.t.p. nella descrizione generale (cfr pag. 2 ultimi due periodi) afferma.....*Gli impianti tecnologici fissi hanno valenza economica diretta esclusiva e funzionale con la tipologia produttiva dell'azienda. I medesimi sono per massima parte inamovibili e quindi correlati agli immobili dei quali sono sostanzialmente parte integrante.*

Il dubbio, e quindi l'uso del condizionale, deriva dal fatto che i citati macchinari sono poi computati e stimati nell'allegato 9 bis.

g - Infine, il confronto degli importi relativi ai fabbricati riportati in perizia di € 7.148.150,00 con quelli indicati *nell'attivo (risorse a disposizione del concordato)* di € 7.758.370,00 necessita di valutazione, oltre che probabilmente di un chiarimento, in quanto analizzando il prospetto di perizia e trattando solo gli importi dei fabbricati, la somma è pari euro 7.145.150 mentre quello indicato nel *prospetto risorse a disposizione del concordato – seconda voce attivo* – è pari a € 7.148.150,00 (rettificato a 6.923.416,00) € con conseguente differenza di € 610.220,00, come di seguito illustrato:

PERIZIA C.T.P.					
1 CAPANNONE PRODUZIONE MANUFATTI	5280,00	€	650,00	€	3.432.000,00
2 CAPANNONE PRODUZIONE MANUFATTI	1800,00	€	650,00	€	1.170.000,00
3 CAPANNONE PRODUZIONE FERRO	800,00	€	700,00	€	560.000,00
4 AREA DI STOCCAGGIO E MOVIMENTAZIONE	5250,00	€	200,00	€	1.050.000,00
5 AREA DI STOCCAGGIO	1620,00	€	200,00	€	324.000,00
6 UFFICI	438,00	€	1.100,00	€	481.800,00
7 SERVIZI AL PERSONALE	97,50	€	900,00	€	87.750,00
8 LABORATORI	40,00	€	600,00	€	24.000,00
9 TETTOIA	93,00	€	200,00	€	18.600,00
TOTALE				€	7.148.150,00

prospetto risorse a disposizione del concordato voce fabbricati	€	7.758.370,00
con una differenza di €	€	610.220,00

se invece, la voce fabbricati comprende anche l'importo degli otto carroponte,

PERIZIA C.T.P.					
1 CAPANNONE PRODUZIONE MANUFATTI	5280,00	€	650,00	€	3.432.000,00
2 CAPANNONE PRODUZIONE MANUFATTI	1800,00	€	650,00	€	1.170.000,00
3 CAPANNONE PRODUZIONE FERRO	800,00	€	700,00	€	560.000,00
4 AREA DI STOCCAGGIO E MOVIMENTAZIONE	5250,00	€	200,00	€	1.050.000,00
5 AREA DI STOCCAGGIO	1620,00	€	200,00	€	324.000,00
6 UFFICI	438,00	€	1.100,00	€	481.800,00
7 SERVIZI AL PERSONALE	97,50	€	900,00	€	87.750,00
8 LABORATORI	40,00	€	600,00	€	24.000,00
9 TETTOIA	93,00	€	200,00	€	18.600,00
TOTALE				€	7.148.150,00
carroponte 25 t	n. 1			€	150.000,00
carroponte 15 t	n. 2			€	40.000,00
carroponte 20 t	n. 1			€	150.000,00
carroponte 20 t	n. 3			€	270.000,00
carroponte 10 t	n.1			€	35.000,00
				€	645.000,00
Importo complessivo fabbricati e carroponte				€	7.793.150,00

oltre ad essersi probabilmente un errore materiale di somma (differenza di € 35.000 circa, pari appunto ad un carroponte). l'importo dei carroponte è stato considerato due volte, poichè gli stessi sono stati computati, con valori diversi da quelli di perizia, nell'allegato 9 bis.

Ciò premesso e considerato lo scrivente, tenuto conto anche dei termini e finalità della "procedura" di cui la presente è parte integrante, ha strutturato la stima separando gli immobili dalle attrezzature e macchinari, come di seguito riportato, con la precisazione che il valore degli otto carroponte è stato ricompreso nella valutazione delle aree di stoccaggio.

E4 - stima

Acquisiti i dati necessari alla stima quali: consistenza, ubicazione, tipologia edilizia e stato di conservazione manutenzione degli immobili è stata redatta la valutazione che segue.

Sul punto si precisa che:

-le aree di stoccaggio sono state valutate tenendo conto della tipologia del carroponte di servizio differenziando quindi la zona servita dal carroponte sospeso da quella con carroponte a cavalletto.

-verificata la consistenza dei manufatti e tenuto conto delle indicazioni di PRG –zona INDUSTRIALE- è stata valuta separatamente anche l'area residua copribile, in virtù del rapporto di copertura previsto nel P.R.G. in base all'edificato e precisamente:

-superficie catastale lotto mq 57.414,00 – indice di copertura 0,50 = mq 28.707,00

-superficie coperta 8.893,00 in c.t.

-superficie copribile 28.707,00 – 8.893,00 = 19.814,00

alla quale è stato assegnato il valore di €/mq 14.00

B5- STIMA FABBRICATI:

opificio		prezzo €/mq	importo
capannone A	5.223,00	€ 500,00	€ 2.611.500,00
capannone B'	1.842,00	€ 500,00	€ 921.000,00
lavorazione ferro	800,00	€ 550,00	€ 440.000,00
uffici	90,10	€ 750,00	€ 67.575,00
uffici blocco nuovo	92,34	€ 850,00	€ 78.489,00
magazzini	98,00	€ 850,00	€ 83.300,00
servizi personale e mag	106,23	€ 650,00	€ 69.049,50
laboratorio	37,87	€ 600,00	€ 18.935,00
lottolo	93,00	€ 100,00	€ 9.300,00
totale fabbricati			€ 4.279.648,50
area di stoccaggio -A			
18 x 150	2.700,00	€ 60,00	€ 162.000,00
16 x 150	2.250,00	€ 40,00	€ 90.000,00
area di stoccaggio -B	1.620,00	€ 60,00	€ 97.200,00
sommano			€ 4.628.748,50
area esterna copribile	19.814,00	€ 14,00	€ 277.396,00
		TOTALE	€ 4.906.144,50

*nota: la superficie della zona uffici riscontrata sugli elaborati grafici è complessivamente di mq 182,44 contro i 480,00 mq, indicati invece nella perizia in atti.

Si precisa che nella valutazione di cui avanti è stato comunque inserito il capannone per la lavorazione del ferro, ancorché per lo stesso, ai fini della commercializzabilità o uso, sia necessario attendere il rilascio della variante in sanatoria e successivo certificato di agibilità. Inoltre, si segnala che la planimetria catastale depositata è invece conforme allo stato attuale.

Ai fini della completezza della consulenza, si riporta anche il valore dell'opificio calcolato in base alla rendita catastale, con la precisazione che la rendita assegnata alle categorie D - opifici- tiene conto della tipologia e dimensioni dei fabbricati e delle attrezzature e macchinari fissi annessi ai fabbricati.

Rendita catastale € 43.340,00 - valore catastale € 2.730.420,00

F -STIMA TERRENI

Per quanto riguarda invece le particelle di terreno [redacted] in superficie complessiva di mq 11.000,00, il valore da considerare in funzione delle norme del vigente PRG per le zone industriali, è pari a € 14,00 da cui:

valore terreni = mq 11.000,00 x €/mq 14,00 = € 154.000,00

G-STIMA AUTOMEZZI E AUTOVEICOLI

Al valore dei fabbricati e terreni come sopra indicato, si debbono aggiungere i valori relativi alle attrezzature, macchinari e automezzi, riportati nei dettagli di seguito allegati.

automezzi

n.	INVENTARIATO	n. invent	Valore €
N° 1	10D tg [redacted] km. 382248 3 posti cassonato funzionante	231	€ 2.000,00
N° 1	1267350 tg [redacted] km. 248627 posti 6 cassonato funzionante	232	€ 3.000,00
N° 1	targa [redacted] km. 803801	230	€ 1.000,00
N° 1	Furgone [redacted] mod [redacted] tg [redacted] km. 80392 posti 6	241	€ 23.000,00
N° 1	[redacted] km. 103184	200	€ 3.000,00
N° 1	[redacted] tg. [redacted] km. 488000	486	€ 2.000,00
N° 1	[redacted] tg. [redacted] km. 196774	406	€ 8.000,00
N° 1	[redacted] km. 84651	487	€ 6.123,00
N° 1	[redacted] tg [redacted] km. 43239	486	€ 15.000,00
N° 1	[redacted] tg [redacted] km. 18687 con piattaforma aerea Movital 2002	632	€ 13.700,00
N° 1	[redacted] di proprietà [redacted] tg [redacted] km. 227188	622	€ 6.000,00
			€ 83.823,00

L'importo dell' elenco automezzi, di cui all'allegato 9, è stato rettificato e integrato con i valori del furgone [redacted]

E- STIMA IMPIANTI, MACCHINARI E ATTREZZATURE VARIE

N.	ELENCO IMPIANTI, MACCHINARI E ATTREZZATURE VARIE	Num Inv.	Valore €
N° 2	cassari pannelli NPF 25 x 60		30.000
N° 1	cassari pannelli da 25 L 60	191	65.000
N° 1	cassero travi TG L 72	102	120.000
N° 1	secchione 1 mc.	3	4.000
N° 2	centrali vibrazione	828	3.000
N° 1	controle tendiscavi CONTEC matr. EF 5560 + dinamometro	163	6.600
N° 1	trancatrice BIANCO matr. 33/00043	186	600
N° 1	centrale aria compressa e idrica matr. TE010000 matr. 5008600024	201	20.000
N° 1	centrale elettrica	203	40.000
N° 3	generatori aria calda	48-	3.000
N° 1	impianto betonaggio OCMER + abb. Polveri	198	234.000
N° 1	miniboton 2 mc.	220	20.000
N° 1	SPEEDY 4 mc.		40.000
N° 1	cassero pannelli 2,500 x 60 mt.	62	40.000
N° 1	cassero trave Y mt. 100	38	100.000
N° 2	centrale lavaggio		10.000
N° 1	tagliarelli OMER CRE/10	46	4.000
N° 1	cassero pannelli 3.000 x 12.000	47	15.000
N° 1	cassero pannelli angolo 2.000 x 15.000	48	10.000
N° 1	cassero travi TR MAX mt. 36	44	120.000
N° 1	cassero TS 25 mt.	30	55.000
N° 1	cassero pannelli 2,000 x 61 mt.	66	70.000
N° 1	tendilidce RON	236	10.000
N° 2	tendilrice MAX PAUL	235	18.000
N° 1	centrale betonaggio SIONE		60.000
N° 1	centrale termica con due caldaie	213-	75.000
N° 1	trancatrice BIANCO matr. 45001369	238	4.000
N° 1	trapano a colonna	35	2.000
N° 1	pressa idraulica	205	1.000
N° 3	troncatrici per ferro	13-	10.500
N° 2	piegatrici	171	10.000
N° 2	saldatrici a filo	4 e 8	1.500
N° 1	impianto aspirazione saldature matr. 02/0102	1	2.000
N° 3	gruppo elettrogeno	269-	10.500
N° 2	cassari HPV ferro	2	60.000
N° 2	casseri HPV cemento	5	70.000
N° 2	argani	6	8.000
N° 2	vibrofinitrice	7-	2.400
N° 1	cassero pilastri in ferro 65 x 70	14	10.000
N° 2	cassari pilastri ferro 50 x 60	15	14.000
N° 3	cassari selle in piano	20-	36.000
N° 3	cassari sella SHEO	19-	24.000
N° 3	cassari pilastri gemelli	21	46.000
N° 3	cassari pilastri misure variabili	22	30.000
N° 4	cassari plinti	16	16.000
N° 8	casseri bicchieri	286	24.000
N° 2	casseri cornici tonde	393	9.000
N° 1	cassero cornici a scaletta		4.500
N° 1	cassero timpani	29	5.000
N° 4	cassari pannelli RIFLE	28	24.000
N° 2	cassari trave trapezio	30	4.000

N° 1	lama venieri tipo	233	5.000
N° 1	lama M.F.	240	3.000
N° 1	escavatore cingolato MF	178	8.000
N° 1	autogrù americon 70 tonn.	170	1.000
N° 2	muletti per trasporto cls. "MAX BETON"		3.200
N° 1	muletto per trasporto cls. "MINI BETON"		1.435
N° 7	saldatrice a filo continuo	10-11-180-182	700
N° 10	saldatrici inverter	431 7-438	800
N° 5	trapani demolitori HILTI TE 16	438	400
N° 4	tassellatori HILTI TE 15		200
N° 3	gruppi elettrogeni mole saldatrici		180
N° 3	tesacavi CONTEC	43-58-183	300
N° 1	tesacavi MAX PAUL	40	150
N° 1	tesacavi RON	42	160
N° 2	spingi trefolo CONTEC	41-57+184	800
N° 2	troncatrici BIANCO 350/420	37	180
N° 1	troncatrici IMET 350		80
N° 1	punzonatrice O.M.S.	174	120
			€ 26.845,00
		€	1.818.045,00

mulatto modello CLARK	€	13.000,00
pesa GSB TERNI 60T	€	6.000,00
impianto levigatura pannelli	€	25.000,00
SOMMANO	€	1.060.045,00

In ordine all'elenco di cui sopra, e alla valutazione proposta per le singole macchine e/o attrezzature, il sottoscritto dopo aver effettuato una verifica delle quotazioni dell'usato, ha ritenuto congrue le singole valutazioni esposte.

La differenza con l'importo finale di cui all'allegato 9 bis, (€ 1.856.045,00) deriva dalla sottrazione degli importi relativi al carroponte, in quanto compresi dallo scrivente, nella stima delle aree di stoccaggio; sono stati invece aggiunti i valori relativi alla bascula, al muletto e all' impianto di levigatura pannelli. Detto macchinario per la levigatura, non compreso tra quelli indicati nell'allegato 9 bis, è stato valutato al 50% del valore di costruzione, trattandosi di impianto realizzato in proprio e del quale sono recuperabili e vendibili solo i motori di traslazione, le levigatrici e parte dei sostegni metallici.

Quindi riassumendo i valori di cui avanti:

*. -terreni particelle nr[redacted]	€	154.000,00

^- fabbricati e aree esterne		
fabbricati	€	4.279.548,00
a detrarre 15% evizione vizi e vendita giudiziale	-€	- 641.932,20
sommano	€	3.637.615,80
aree di stoccaggio -compresi carroponte n. 8	€	349.200,00
valore area esterna copribile	€	277.396,00
complessivamente fabbricati e aree di stoccaggio e area esterna copribile	€	4.264.211,80

*-STIMA IMPIANTI, MACCHINARI E ATTREZZATURE VARIE €		1.660.045,00
*-AUTOVEICOLI E AUTOMEZZI	€	83.823,00
*-computer mobili e arredi	€	4.000,00

Per quanto riguarda la voce computer mobili e arredi, visto la tipologia dei beni e il loro stato di conservazione unitamente alla qualità, il valore indicato nell'allegato 9 di € 4.000,00 è stato valutato congruo.

Valutazione congruità locazione

In questo caso, dovendo necessariamente fornire un indicazione con quanto più possibile oggettiva, per la determinazione del valore locativo degli immobili, lo scrivente ritiene opportuno basarsi sul dato dell'Agenzia del Territorio –OMI *per il comune di Borgorose*, che di seguito si riporta

Fascia/zona: Periferica/FRAZIONE: CORVARO

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq) Min	Max	Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese) Min	Max	Superficie (L/N)
Capannoni Industriali	NORMALE	400	500	L	1,5	1,9	N

da cui, utilizzando il valore di € 1,50 mq x mese si ha:

superficie complessiva immobili (capannoni, uffici, servizi e magazzini)

mq 8.289,00 x 1,5 = €/mese 12.433,50 € 12.400,00 in c.t.

Confrontando il dato di cui sopra (relativo ai capannoni), con l'importo del contratto di locazione in atti pari a € 20.830,00 mensili in c.t., comprendente anche la quota relativa agli impianti, attrezzature e macchinari, si può affermare che lo stesso, avendo consentito la prosecuzione della produzione, si può considerare congruo.

Valutazione della congruità dell'offerta sulle materie prime:

Verificata la natura e qualità dei materiali ed effettuato un esame a campione, delle fatture acquisto , il valore assegnato, in sede di locazione dell'azienda di € 385.941,30, alle materie prime necessarie alla produzione dei manufatti può essere ritenuto congruo.

Sono state verificate n. *18* fatture relative ai profili, ai pezzi speciali per pannelli e pilastri, trefoli o ferro trafilato, ecc.. .

Valutazione congruità appalti ceduti all'affittuaria

In ordine alla posta attiva e relativa alla cessione degli appalti dalla [redacted] alla soc. affittuaria [redacted], letto la nota redatta dal Rag. Marco Ciogli, che si allega (all. n.6) e, considerata quindi l'impossibilità di effettuare un riscontro analitico, lo scrivente, dalla semplice lettura degli importi , fermo restando la bontà degli stessi, valuta congrue le somme corrisposte e/o da corrispondere.

Valutazione beni inventariati e non compresi negli elenchi

Per quanto riguarda la tipologia di detti beni e/o elementi, quasi tutti in metallo , di cui alcuni lavorati per la formazioni di casseri, e stoccati nell'area esterna particella [redacted] ed in parte anche sulle particelle limitrofe, non di proprietà della so[redacted]a valutazione presenta notevole difficoltà sia per il numero di pezzi e di tipologie che per il tempo da impiegare.

Ciò premesso lo scrivente ritiene adeguato valutare detti beni prendendo a riferimento il prezzo del ferro da demolizione indicativamente pari a € / tonnellata 70 – 100 ed incrementato del 40% e quindi €/t 120,00. Per definire la quantità, si è fatto riferimento alla superficie occupata dei ferri profilati , stoccati nel piazzale adiacente il capannone per la lavorazione del ferro(superficie circa di mq 2000) pari a circa 113,00 tonnellate e rapportata alla superficie occupata da detti beni, pari a circa mq 8000,00, per cui:

ferro e semilavorati tonnellate 113 x 4 x €/t 120,00 = € 54.240,00

Tale metodo, ancorché non analitico come una distinta che indichi il peso per ogni singolo elemento metallico, dovrebbe comunque portare ad un valore finale mediamente attendibile.

Per quanto riguarda invece i manufatti in cemento (pilastri, travi pannelli ecc) indicati nei verbali di sopralluogo come da demolire o da mucero, non si è proceduto alla loro valutazione trattandosi di beni mobili non collocabili sul mercato; inoltre per gli stessi non è stato comunque rintracciato un prezzo di riferimento.

Infine i restanti beni mobili inventariati, e non compresi negli allegati all'istanza, quali: motori di traslazione per carroponte, levigatrice orbitale, staggia elettrica, attrezzatura da laboratorio, flessimetri, materiale elettrico e idraulico vario, ferramenta, olio lubrificante ecc, (rif. verbali di inventario), si assegna un valore forfettario di euro 20.000,00.

Allegati:

1. estratto di mappa;
2. visure catastali;
3. estratto piano consortile;
4. elenco note Conservatoria;
5. planimetrie catastali immobili;
6. relazione Rag. Marco Cioffi;
7. specifica onorari e spese;

fascicolo 2- separato –DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.

Tanto dovevasi ad evasione dell'incarico conferito.

Rieti lì: 22/03/2010

C.T.U.
Geom. Carlo Papi

B- STIMA IMMOBILI ESCLUSO SOPRASSUOLO

Particella [redacted] mq 647,00 x €/mq 7,00 = € 4.529,00

Particelle nn. [redacted] si considera un valore unitario di €/mq 2,00 in funzione della ridotta potenzialità edificatoria ed utilizzazione, da cui :

mq 1143 + mq 1381 = mq 2.524,00 x 2.00 = € 5.048,00

riduzione del 15% = 5.048,00 + 4.529,00 = 9.577,00 -15% = 8.140,00 (in c.t.)

valore complessivo lotto € 8.000,00 in cifra tonda

E - FORMAZIONE LOTTI

Tenuto conto della consistenza degli immobili oggetto di stima, della loro possibile collocazione sul mercato e della loro funzionalità e/o utilizzo si ritiene opportuno predisporre un unico lotto, riportando entrambe la stime :

LOTTO N. 2

PIENA PROPRIETA'

CATASTO URBANO -
foglio [redacted] particella n. [redacted] categoria [redacted] magazzino) – rendita catastale € 263.39
confinanti: foglio n. [redacted] part. n. [redacted] foglio n. [redacted] particella n. [redacted] n. [redacted]

CATASTO TERRENI:
foglio n. [redacted] particelle n. [redacted] mq
foglio n. [redacted] particella n. [redacted] mq
confinanti: : foglio n. [redacted] part. n. [redacted] foglio [redacted] part. n. [redacted] strada

VALORE € 45.000,00 diconsi euro quarantacinquemila/00

COPIA

STUDIO PAPI

TRIBUNALE DI RIETI

CONCORDATO PREVENTIV [redacted]

G.D. Dott.ssa Francesca Vitale
Commissario Giudiziale: Avv. Enrico Santilli
Liquidatore Giudiziale: Rag. Marco Ciogli

- **P R E M E S S E :**

In data 21/09/2010, il sottoscritto Geom. Carlo Papi è stato incaricato di effettuare la stima e verifica confini degli immobili siti in Borgorose – Ri-

In data 30 settembre us, è stato effettuato un sopralluogo per l' acquisizione dei dati ed elementi necessari alla redazione della stima degli immobili, eseguendo contestualmente rilievo topografico - catastale per l'individuazione dei confini di proprietà

A - DATI CATASTALI: -

Il compendio immobiliare oggetto di relazione, è costituito da un manufatto con annessa area esterna e due particelle di terreno, censiti al:

CATASTO URBANO :

intestazione

[redacted]

foglio n[redacted]rticella n. [redacted]ategoria [redacted]magazzini) – rendita catastale € 263.39, di cui mq 100 (ovvero 138 come dis seguito specificato) il fabbricato e mq 647 l'area annessa (compresa l'area di sedime)

confinanti: foglio [redacted]art.n.[redacted]foglio n[redacted]rticella n[redacted]n.[redacted]

Si segnala inoltre che dall'esame della documentazione catastale, il manufatto è stato censito nell'anno 1990 e la ditta intestataria è priva di titolo (v. precedente relazione).

CATASTO TERRENI:

intestazion[redacted]

foglio n.[redacted]

particelle n[redacted]q 1143 qualità pascolo

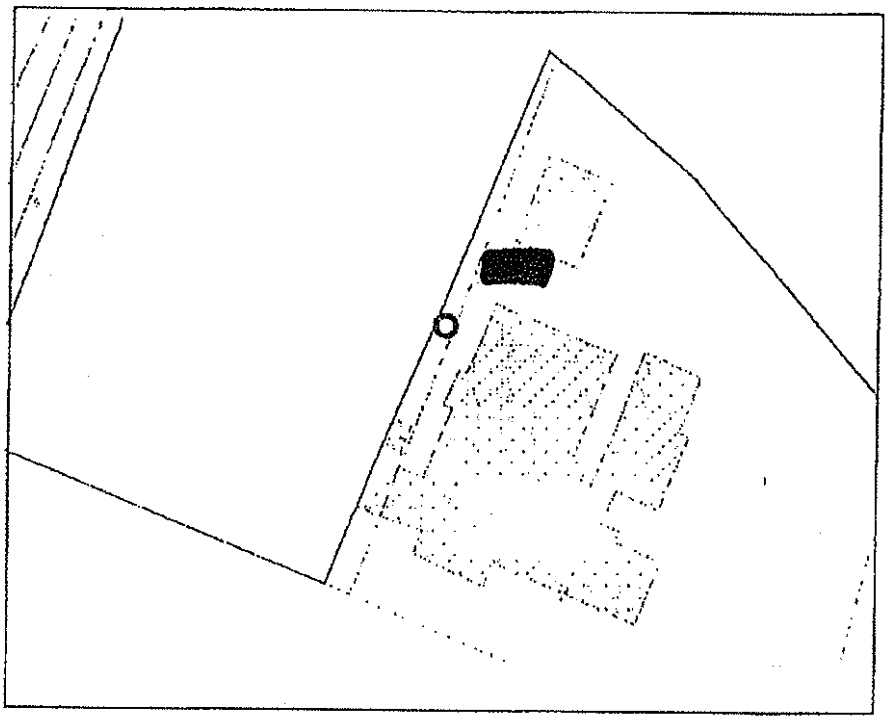
particella n.[redacted]q 1381 qualità pascolo

confinanti: foglio [redacted]art. n[redacted]foglio [redacted]rt. n[redacted]strada

Visto, si autorizza la firma
Rieti, 25/10/10
IL CANCELLIERE
Dr. Pierluigi Rotondo

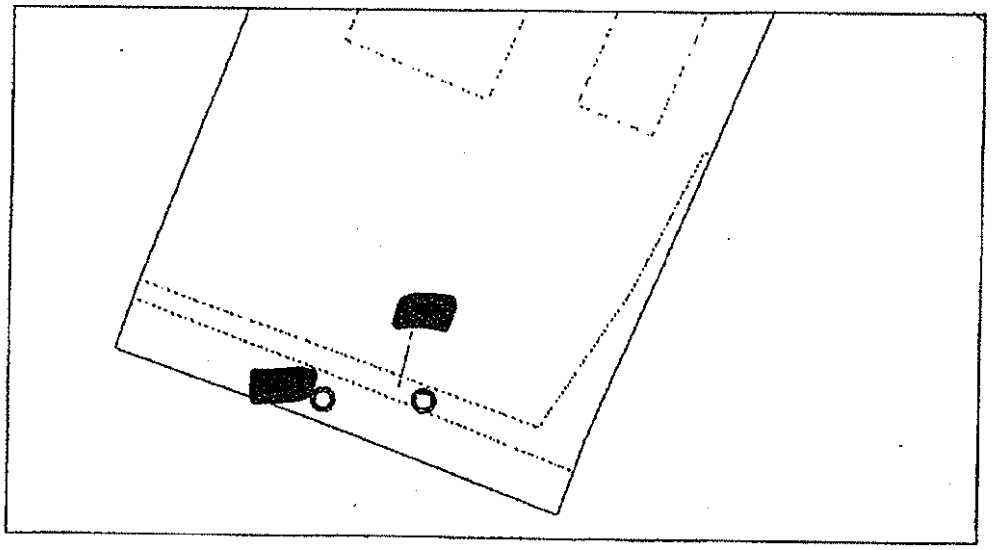
di seguito si riporta lo stralcio del foglio catastale con indicazione in rosso degli immobili di cui sopra:

foglio n. [redacted] particella n. [redacted]



foglio n. [redacted]

particelle nn. [redacted]



B-SOPRALLUOGO

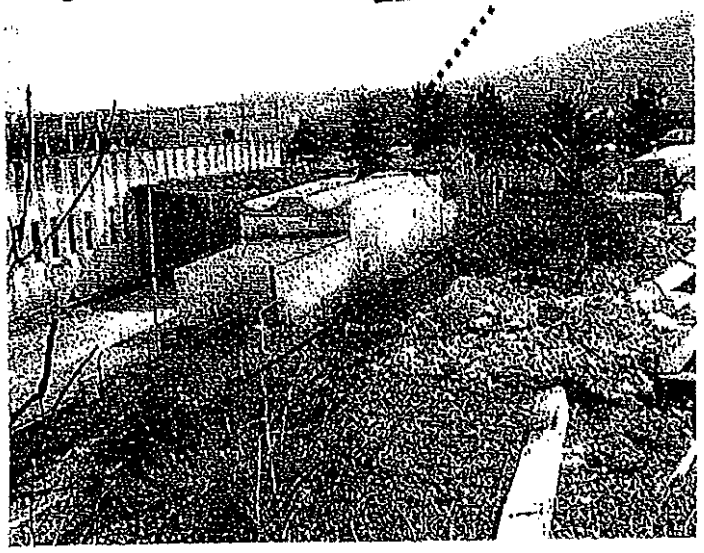
Dal sopralluogo effettuato, nonché dai riscontri con l'ausilio delle mappe e visure catastali è stato accertato :

-gli immobili non sono nella disponibilità della soc. intestataria;

-l'accesso alle stesse è possibile solo attraverso la proprietà adiacente;

-sulla particella n. [redacted] è stato edificato un fabbricato ad uso magazzino – **denunciato al catasto nell'anno 1990**-, di cui una **porzione non censita**, come di seguito indicato; inoltre detto fabbricato non rispetta le distanze previste dai confini.

Di seguito la foto del fabbricato n[redacted]



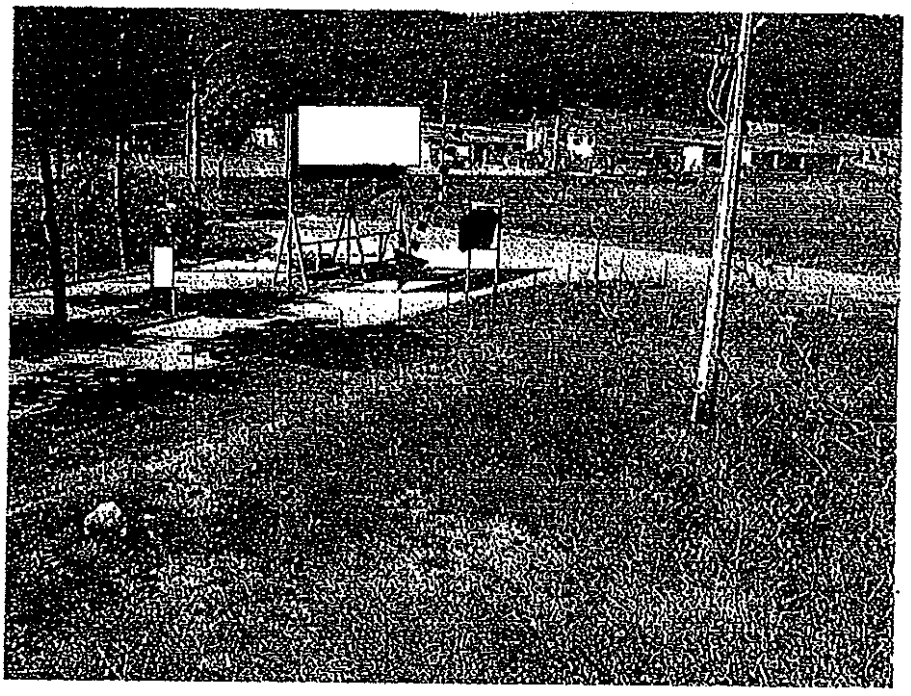
particelle n. [redacted] porzione non censita al Catasto Urbano



-le particelle nn [redacted] hanno perso la loro qualità (pascolo) in quanto trasformate in sede stradale, previa esecuzione di lavori pavimentazione e opere accessorie

foglio n[redacted]articelle nn.[redacted]





C- DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI E RELATIVE CONSISTENZE :

-foglio n. [redacted] particelle n. [redacted] particella di terreno della superficie di mq 647, con sovrastante manufatto censito all'urbano con categoria [redacted] magazzino della superficie complessiva 138 circa di cui mq 38 non censiti .

-particelle di terreno foglio n. [redacted] particella n. [redacted] costituenti unico corpo, della superficie rispettivamente di 1143 e mq 1381 originariamente di qualità pascolo. Superficie complessiva mq 2524,00

D - VALUTAZIONE IMMOBILI

D1 - Premesse:

La valutazione è stata determinata utilizzando come metodo quello della stima comparativa, basata sul confronto con immobili analoghi per dimensioni e tipologia. Sono stati usati dei parametri correttivi determinati in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili (ubicazione, utilizzazione,esposizione, giacitura)

D2 -STIMA

Tenuto di quanto accertato, già segnalato nella precedente perizia, vengono effettuate due stime:

A- valutazione degli immobili in base allo stato di fatto – (terreni e manufatto)

B- terreni escluso il valore del soprassuolo (fabbricato e sede stradale)

A- STIMA IMMOBILI

Per quanto sopra si ritengono congrui i seguenti prezzi unitari:

- locale deposito con area annessa **€/mq 250,00;**

-terreni – prezzo unitario pari a **€/mq 14,00**

da cui:

Particella n. [redacted] magazzino e area annessa - mq 138,00 x €/mq 250,00 = € 34.500,00

Particella n. [redacted] 143 x €/mq 14.00 = 16.002,00

Particella n. [redacted] mq 1381 x €/mq 14,00 = 19.334,00

Valore complessivo: € 69.836,00

riduzione del 15%

riduzione del 20% diniego sanatoria edilizia

valore lotto - € 45.393,00 (pari a 69.836,00 – 35%) - **euro 45.000,00 in cifra tonda**

B- STIMA IMMOBILI ESCLUSO SOPRASSUOLO

Particella n. [redacted] mq 647,00 x €/mq 7,00 = € 4.529,00

Particelle nn. [redacted] considera un valore unitario di €/mq 2,00 in funzione della ridotta potenzialità edificatoria ed utilizzazione, da cui :

mq 1143 + mq 1381 = mq 2.524,00 x 2.00 = € 5.048,00

riduzione del 15% = 5.048,00 + 4.529,00 = 9.577,00 –15% = 8.140,00 (in c.t.)

valore complessivo lotto € 8.000,00 in cifra tonda

E - FORMAZIONE LOTTI

Tenuto conto della consistenza degli immobili oggetto di stima, della loro possibile collocazione sul mercato e della loro funzionalità e/o utilizzo si ritiene opportuno predisporre un unico lotto, riportando entrambe la stime :

LOTTO N. 2

PIENA PROPRIETA'

CATASTO URBANO -
foglio n. [redacted] particella n. [redacted] categoria [redacted] (magazzino) – rendita catastale € 263.39
confinanti: foglio n. [redacted] part.n. [redacted] foglio n. [redacted] particella n. [redacted] n. [redacted]

CATASTO TERRENI:
foglio n. [redacted] particelle n. [redacted] mq
foglio n. [redacted] particella n. [redacted] mq
confinanti: : foglio n. [redacted] part. n. [redacted] foglio [redacted] part. n. [redacted] strada

VALORE € 45.000,00 diconsi euro quarantacinquemila/00

LOTTO N. 2

PROPRIETA' SUPERFICIARIA

CATASTO URBANO -
foglio n[redacted] particella n.[redacted] categoria [redacted] magazzino) – rendita catastale € 263.39
confinanti: foglio n[redacted] art. n.[redacted] foglio n[redacted] particella n[redacted] n.[redacted]

CATASTO TERRENI:
foglio n[redacted] particelle n.[redacted] mq
foglio n.[redacted] particella n[redacted] mq
confinanti: foglio n[redacted] part. n[redacted] foglio [redacted] art. n. [redacted] strada

VALORE € 8.000,00 –diconsi euro ottomila/00

Allegati:

1. **estratto di mappa;**
2. **visure catastali;**
3. **planimetria catastali immobili;**
4. **verbale sopralluogo;**
5. **specifica onorari e spese;**

Tanto dovevasi ad evasione dell'incarico conferito.

Rieti li: 18/10/2010

C.T.U.
Geom. Carlo Papi

TRIBUNALE DI RIETI

[redacted]

Giudice Delegato. Dott.ssa Francesca Vitale

Il Curatore: Avv. Enrico Santilli

- **PREMESSE:**

Il sottoscritto Geom. Carlo Papi è stato incaricato,in data 27/07/2012, di aggiornare i valori indicati nelle precedenti stime effettuate.

Ciò premesso, lo scrivente verificato l'esito della procedura di inventario [redacted] enuto delle condizioni di mercato e d'uso dei beni mobili e immobili, fermo restando quanto riportato nella precedente relazione di stima, ha redatto la presente al fine di aggiornare come richiesto il valore del compendio oggetto della procedura:

Premesse:

per completezza vengono preliminarmente riportati i dati catastali dell'opificio

A - DATI CATASTALI: -

Il compendio immobiliare oggetto di relazione, è costituito da un opificio industriale, sviluppato su tre fabbricati con annessi terreni, censiti al:

catasto urbano:

foglio n. [redacted] ticella n. [redacted] ategoria D1 (opifici) – rendita catastale [redacted]

catasto terreni:

foglio [redacted] rticelle nn. [redacted] i 2.410 e 8.590, per complessivi mq 11.000,00

Sulle –particelle n[redacted]e una strada interna, che consente l'accesso ad altra proprietà – particelle n[redacted] cui è in corso di edificazione un capannone in corso di accatastamento)

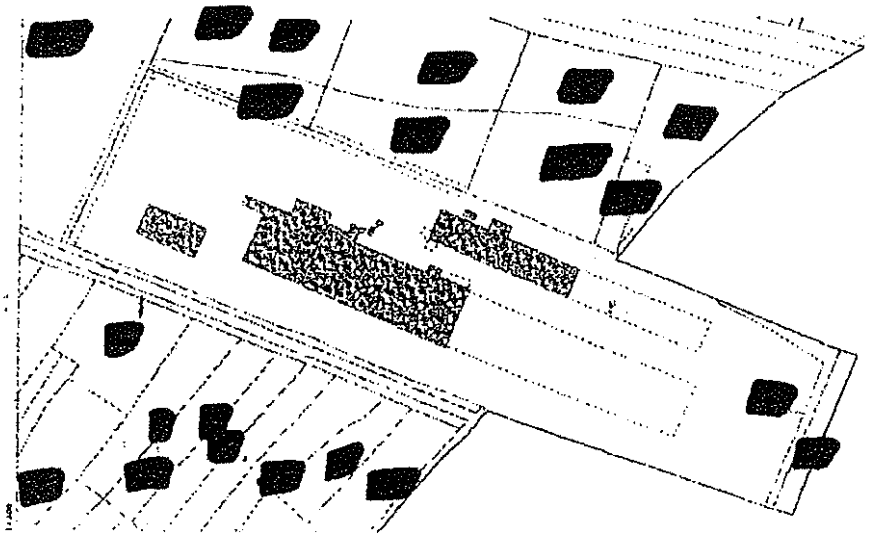
Ai suddetti beni, vengono aggiunti quelli di cui alla nota (V. relazione integrativa concordato), in quanto per motivazioni diverse non sono nella disponibilità della ditta[redacted] oggetto di della procedura :

foglio [redacted] rticelle [redacted] q 1143
foglio n[redacted] rticella n[redacted] 1381

CATASTO URBANO foglio n.[redacted] particella n[redacted] - categoria C2 -magazzino di mq 100 - particella edificata con sovrastante fabbricato di altra proprietà per intestazione v. visura catastale [redacted] Oneri CIASCUNO PER I PROPRI DIRITTI IMMOBIL TATO SRL con sede in ROMA (10) Oneri CIASCUNO PER I PROPRI DIRITTI

Per detti immobili valgono le indicazioni delle precedente relazione e pertanto non saranno oggetto di adeguamento e vengono riportati nella descrizione del lotto 2 (pag. 11) e relativa alla proprietà superficiaria

Di seguito l'estratto di mappa del foglio



C- DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI E RELATIVE CONSISTENZE -rif relazione 2010:

I beni immobili [redacted] siti nel comune di Borgorose (Ri) in loc. Piana di Spedino, con ingresso dalla via strada statale n. 578 con possibilità di accedere sia al piazzale di ingresso principale che alle zone di servizio per lo scarico delle materie prime.

L'edificazione dell'opificio, ha avuto inizio alle fine degli anni settanta (fabbricato A), successivamente con vari interventi è stato ampliato fino a raggiungere la consistenza attuale, che si sviluppa su area di mq 57.414,00 tra scoperto e coperto ed articola in tre edifici distinti, al cui interno vengono effettuate le seguenti lavorazioni:

1. **fabbricato A** – capannone di mq 5220,00 coperti più locali accessori, con struttura portante in c.a gettato in opera e parte in c.a.p..; l' altezza interna varia da ml 10,00 per il capannone a ml 3.60 per la zona locali accessori e uffici.

Suddiviso in due zone di produzione di elementi prefabbricati in c.a e c.a.p. quali: di travi TY di copertura, travi TS e TR max, pilastri, pilastri multipiano, pannelli e elementi di copertura HPV, plinti e selle.

Il tutto realizzato a mezzo casseri metallici fissi, completi di testata di tiro, fissa, concepita per l'ancoraggio dei fili, mentre la testa di rilassamento ha la possibilità di scorrere longitudinalmente su apposite guide, controllata da una coppia di cilindri idraulici denominati cilindri di rilassamento.

La movimentazione degli elementi finiti è garantita da sei (di cui uno in leasing) carroponte, tre per parte, che dalla zona produzione trasferiscono gli stessi nelle aree di stoccaggio.

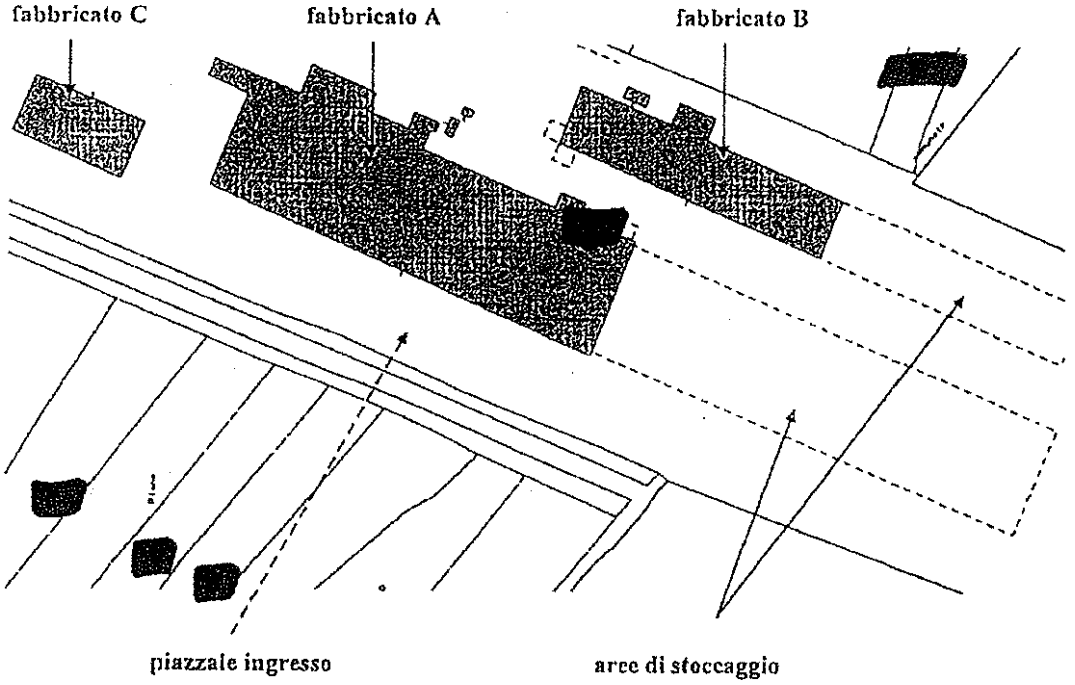
Adiacente al fabbricato sono ubicati: la centrale di betonaggio SIONE, i locali accessori: cabina e centrale elettrica, idrica, deposito olio lubrificante, stoccaggio polistirolo e polistirene, magazzini, mensa e spogliatoio, servizi igienici e uffici. Nel complesso lo stato di conservazione e manutenzione può definirsi **mediamente discreto.**

2. **fabbricato B** –edificato successivamente è composto da unico ambiente di notevoli dimensioni (sup. lorda 1840,00 circa e altezza interna ml 10,00), con struttura portante in c.a.p.. Produzione di elementi prefabbricati in c.a e c.a.p. quali: travi Y e pannelli di tre dimensioni : ml 2.50 x ml 60,00; 2.50 x 48,00 e 2.00 x 24,00, tramite casseri metallici fissi completi testata di tiro. Anche in questo edificio la movimentazione degli elementi finiti è garantita da 3 carroponte che spostano gli stessi nella adiacente area di stoccaggio

Sono attigui all'edificio: la centrale di betonaggio OCMER, il laboratorio, la centrale termica, la centrale idrica ed i locali igienici (non in funzione). .Nel complesso lo stato di conservazione e manutenzione può definirsi discreto.

3. fabbricato C – di recente edificazione è composto da un unico ambiente delle dimensioni esterne di ml 40,00 x ml 20,00 e altezza interna ml 7,00, completo di carroponte da 8 t, ed è destinato alla lavorazione, taglio e sagomatura armature metalliche degli elementi in c.a.. I macchinari posti all'interno, per l'esecuzione di dette lavorazioni non sono di proprietà della C.S.P. Per detto immobile , come segnalato nella predicente relazione , non è stato rilasciato il Premesso di costruire in sanatoria (difformità ampliamento) e da quanto accertato, presso l'ufficio tecnico del Comune di Borgorose, restano da versare gli oneri concessori e diritti di segreteria pari a euro [redacted]

Schema ubicazione fabbricati:



- VALUTAZIONE OPIFICIO

- Premesse:

Tenuto conto di quanto riportato nel precedente elaborato peritale (riferimento anno 2010) e delle attuali condizioni d'uso degli immobili, nonché dell''andamento del mercato immobiliare unitamente alla valutazione dell'impatto sul settore, dell'attuale momento di crisi economica, di seguito vengono riportati i valori di mercato aggiornati in funzione di una riduzione percentuale del 5% per il capannone lavorazione del ferro (-C- edificazione recente) aumentata al 10% per i restanti corpi di fabbrica (A e B); mentre invece il valore dei macchinari, impianti e casseri fissi, casseforme in ferro e utensili è stato ridotto del 20% .

La valutazione è stata effettuata per singoli corpi di fabbrica, comprendo anche gli impianti e macchinari fissi, al fine di facilitare una successiva considerazione sulla vendita frazionata del compendio in quattro lotti (tre capannoni e terreni particelle n. 105 e 105) . Chiaramente l'ipotesi di frazionamento del compendio, andrà sostenuta dalla valutazione tecnica dei costi di sezionamento in sicurezza degli impianti tecnologici e completata con le pratiche urbanistiche e catastali necessarie, unitamente ad una rimodulazione della cubatura residua edificabile e probabile conseguente variazione di valore .

Si è preferito procedere in tal senso, invece di ipotizzare sin da ora la possibilità di vendita per singoli fabbricati, impianti e/o macchinari industriali, al fine di mantenere integre le singole linee di produzione (condizione possibile anche nella vendita frazionata per singoli capannoni (capannone C lavorazioni ferro – capannone A :produzioni travi – capannone B: produzione pannelli) e conseguentemente rendere ancora possibile il reimpiego della manodopera specializzata, precedentemente impegnata.
Al contrario, ipotizzare sin da ora, la vendita per singoli parti o impianti (esempi: impianto di betonaggio) comporterebbe l'immediata impossibilità di produrre manufatti in cemento; così come la vendita dei singoli carroponte che renderebbe impraticabile la movimentazione dei manufatti in prefabbricati; senza tralasciare la considerazione che, nell'eventualità, i macchinari residui ancorché funzionanti in sito andrebbero sicuramente svenduti a prezzo di realizzo.
A ciò si aggiunga che la dismissione dei singoli macchinari, senza la rimozione dall'interno dei rispettivi capannoni, farebbe slittare la vendita degli immobili stessi fino al completamento delle singole vendite.

Ciò premesso, di seguito viene riportato il dettaglio dei valori di manufatti e dei relativi impianti e macchinari fissi, dei terreni, dei macchinari e attrezzature, determinatati come sopa indicato

VALORI AGGIORNATI

opificio	SUP	prezzo €/mq	valore aggiornato	
CAPANNONE	5.223,00	450,00	2.350.350,00	
area di stoccaggio -A				
18 x 150	2.700,00	54,00	145.800,00	
15 x 150	2.250,00	36,00	81.000,00	
uffici	90,10	675,00	60.817,50	
uffici blocco nuovo	92,34	765,00	70.640,10	
magazzini	98,00	585,00	57.330,00	
sevizi personale e mag	106,20	585,00	62.127,00	
Locale laboratorio	37,80	450,00	17.010,00	
tettoia/ diruta	0,00	0,00	,00	
sommano				€ 2.845.074,60
IMPIANTI E MACCHINARI FISSI				
N° 1 cassero pannelli 2.500 x 50 mt.			32.000,00	
N° 1 cassero trave Y mt. 100			80.000,00	
N° 2 centrale lavaggio			4.000,00	
N° 1 cassero pannelli 3.000 x 12.000			12.000,00	
N° 1 cassero pannelli angolo 2.000 x 15.000			8.000,00	
N° 1 cassero travi TR MAX mt. 36			96.000,00	
N° 1 cassero TS 25 mt.			44.000,00	
N° 1 cassero pannelli 2.000 x 51 mt.			56.000,00	
N° 1 centrale betonaggio SIONE			48.000,00	
N° 1 centrale termica con due caldaie			60.000,00	
N° 2 casseri HPV ferro			48.000,00	
N° 2 casseri HPV cemento			56.000,00	
sommano				€ 544.000,00
CASSERI				
N° 1 cassero pilastri in ferro 65 x 70			8.000,00	si colloca nel cap. A
N° 2 casseri pilastri ferro 50 x 50			11.200,00	si colloca nel cap. A
N° 3 casseri selle in piano			28.800,00	si colloca nel cap. A
N° 3 casseri selle SHED			19.200,00	si colloca nel cap. A
N° 3 casseri pilastri gemelli			36.000,00	si colloca nel cap. A
N° 3 casseri pilastri misure variabili			24.000,00	si colloca nel cap. A
N° 4 casseri plinti			12.800,00	si colloca nel cap. A
N° 8 casseri bicchieri			19.200,00	si colloca nel cap. A
N° 2 casseri cornici tonde			7.200,00	si colloca nel cap. A
N° 1 cassero cornici a scaletta			3.600,00	si colloca nel cap. A
N° 1 cassero timpani			4.000,00	si colloca nel cap. A
N° 2 casseri trave trapezio			3.200,00	si colloca nel cap. A
sommano				€ 177.200,00
TOTALE			€ 3.566.274,60	

opificio	SUP	prezzo €/mq	valore aggiornato	
capannone B	1.842,00	450,00	828.900,00	
area di stoccaggio -B	1.620,00	54,00	87.480,00	
sommano				€ 916.380,00
impianti e macchinari				
N° 2 casseri pannelli NPF 25 x 50			24.000,00	
N° 1 casseri pannelli da 25 L 60			44.000,00	
N° 1 cassero travi TG L 72			96.000,00	
N° 1 centrale aria compressa e idrica			16.000,00	
N° 1 centrale elettrica			32.000,00	
N° 1 impianto betonaggio OCMER + abb. Polveri			187.200,00	
N° 1 centrale lavaggio			4.000,00	
N° 4 casseri pannelli RIFLE			19.200,00	si colloca nel cap. B
sommano				€ 422.400,00
			€ 1.338.780,00	
lavorazione ferro C	800,00	€ 522,50	€ 418.000,00	
area esterna copribile	19.814,00	€ 14,00	€ 277.396,00	

Si precisa che il valore del aree di stoccaggio, come riportato nella precedente relazione, comprende anche quello relativo ai carriponte e relative linee di corsa.

F -STIMA TERRENI

Per quanto riguarda invece le particelle di terreno nu[redacted]superficie complessiva di mq 11.000,00, il valore da considerare in funzione delle norme del vigente PRG per le zone industriali, è pari a € 14,00 da cui:

valore terreni := mq 11.000,00 x €/mq 14,00 = € 154.000,00

[redacted]

Di seguito la valutazione delle autovetture/automezzi, attrezzatura, mobilio

n.	AUOTOVETTURE / AUTOMEZZI	Valore €
N° 1	Mercedes 410D [redacted] 362248 3 posti cassonato funzionante	€ 1.600,00
N° 1	Ford 125T350 [redacted] 248627 posti 6 cassonato funzionante	€ 2.400,00
N° 1	Ford transit [redacted] 593801	€ 800,00
N° 1	Furgone Wolkswagen mod. CRAFTER TD [redacted] 86392 posti 6 cassonato funzionante	€ 18.400,00
N° 1	Renault Kango [redacted] 193154	€ 2.400,00
N° 1	Volvo berlina [redacted] 468000	€ 1.600,00
N° 1	Renault Velsa [redacted] 195774	€ 6.400,00
N° 1	Fiat punto tg. [redacted] 84651	€ 6.498,40
N° 1	Fiat ducato tg. [redacted] km 43239	€ 12.000,00
N° 1	Nissan Cabstar [redacted] 16667 con piattaforma aerea Movital 2002	€ 10.960,00
N° 1	Volvo s80 di proprietà [redacted] 227186	€ 4.000,00
N° 1	tema venieri tipo	€ 4.000,00
N° 1	tema M.F.	€ 2.400,00
N° 1	escavatore cingolato MF	€ 6.400,00
N° 1	muletti per trasporto cls. "MAX BETON"	€ 2.560,00
N° 1	muletto per trasporto cls. "MINI BETON"	€ 1.148,00
N° 1	muletto modello CLARK	€ 10.400,00
	sommano	€ 93.966,40

pesa GSB TERNI 60 T = € 4800,00

impianto levigatura pannelli = € 20.000,00

complessivamente € 118.766, 40 (€ 93.966,40+20.000,00+4.800,00)

Riferimento al verbale di inventario

1. Attrezzatura da cantiere – utensili = importo € 65.040,00
2. mobilio ufficio / capannoni = importo euro 4,000,00
3. casseri/casseforme in ferro ed elementi vari in ferro = € 20.000,00

RIEPILOGO

A	opificio e impianti fissi /casseri	5.600.450,60
B	automezzi/autovetture	118.766,40
C	attrezzatura da qantiere – utensili	65.040,00
D	mobilio ufficio / capannoni	4.000,00
E	casseri e elcmenti vari in ferro	20.000,00
F	terreni particelle nn. 101 e 105	154.000,00
	totale	5.962.257,00

Infine, si riporta anche il valore dell'opificio calcolato in base alla rendita catastale, con la precisazione che la rendita assegnata alle categorie D opifici- tiene conto della tipologia e dimensioni dei fabbricati e delle attrezzature e macchinari fissi annessi ai fabbricati.

Rendita catastale € 43.340,00 - valore catastale immobili € 2.730.420,00 - e di conseguenza l'importo dell'imposta IMU è

opificio: € 24.607,80

terreni edificabili: € 1.386,00

CONCLUSIONI:

Con riferimento a quanto avanti riportato il valore de compendio, compreso capannoni , macchinari e attrezzature è così adeguato:

	Destinazione/tipologia		Riduzione evizione vizi 15%	Prezzo per la procedura a corpo e non a misura euro
A	opificio e impianti fissi /casseri	5.600.450,60	840.067,59	4.760.383,01
F	terreni particelle nn. 101 e 105	154.000,00	23.100,00	130.900,00
				4.891.283,01

B	automezzi/autovetture	118.766,40
C	attrezzatura da cantiere – utensili	65.040,00
D	mobilio ufficio / capannoni	4.000,00
E	casseri e elementi vari in ferro	20.000,00

Formazione lotti

LOTTO n. 1_ piena proprietà

OPIFICIO INDUSTRIALE composto da tre corpi di fabbrica, con annesso terreno distinto in :

catasto urbano:

foglio [redacted] particella n[redacted] categoria D1 (opifici) – rendita catastale € 43.340,00

catasto terreni:

foglio [redacted] particelle nn. [redacted] di 2.410 e 8.590, per complessivi mq 11.000,00

confinante con strada, particella [redacted]

Sulle particelle nn [redacted] esiste una strada interna, che consente l'accesso ad altra proprietà.

VALORE € 4.891.283,01

LOTTO N. 2

PROPRIETA' SUPERFICIARIA

CATASTO URBANO -
foglio n. [redacted] particella n. [redacted] categoria C2 (magazzino) – rendita catastale [redacted]
confinanti: foglio n. [redacted] part. n. [redacted] foglio n. [redacted] particella n. [redacted]

CATASTO TERRENI:
foglio n. [redacted] particelle n. [redacted] q
foglio n. [redacted] particella n. [redacted] q
confinanti: foglio n. [redacted] part. n. [redacted] foglio [redacted] part. [redacted]

VALORE € 8.000,00 –diconsi euro ottomila/00

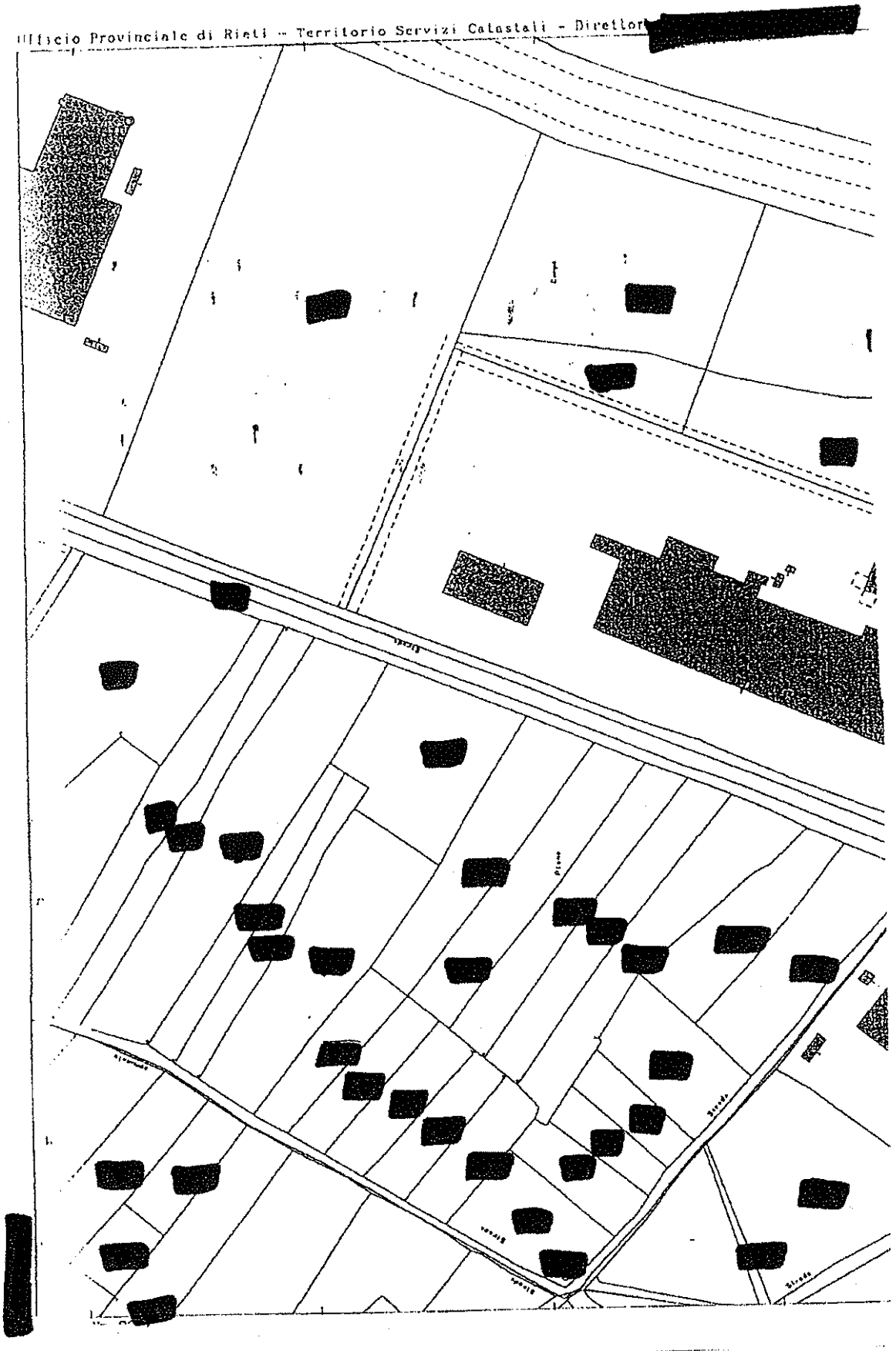
Allegati:

1. estratto di mappa;
2. visure catastali;
3. fattibilità frazionamento – comunicazione Comune di Borgorose

Tanto dovevasi ad evasione dell'incarico conferito.

Rieti li: 04/03/2013

C.T.U.
Geom. Carlo Papi


Ufficio Provinciale di Rieti - Territorio Servizi Catastali - Direttor