

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI**  
**SEZIONE FALLIMENTARE**

**CONCORDATO PREVENTIVO**

**N. 11/2013**

**RELAZIONE DI STIMA DEL COMPLESSO INDUSTRIALE DELLA**  
**SITO IN ORTE (VT)**

Giudice Delegato: Dott. Valentino Lenoci

Commissari Giudiziali: Prof. avv. Ernesto Capobianco – dott. Vito Giordano Cardone

Lo stimatore incaricato  
arch. Vito Nacci

## INDICE

<i>Premessa</i>	<i>pag. 3</i>
<i>Quadro delle attività svolte</i>	<i>pag. 4</i>
<i>Individuazione dei beni</i>	<i>pag. 5</i>
<i>Descrizione del complesso industriale</i>	<i>pag. 7</i>
<i>Stato di manutenzione e interventi di bonifica da effettuare</i>	<i>pag. 12</i>
<i>Conformità urbanistica e catastale degli immobili</i>	<i>pag. 15</i>
<i>Stato di possesso</i>	<i>pag. 18</i>
<i>Provenienza degli immobili</i>	<i>pag. 18</i>
<i>Pertinenze</i>	<i>pag. 20</i>
<i>L'oggetto e i criteri di stima</i>	<i>pag. 20</i>
<i>Valutazione degli immobili</i>	<i>pag. 22</i>
<i>Calcolo delle consistenze</i>	<i>pag. 23</i>
<i>Stima del più probabile valore di mercato dei beni immobili</i>	<i>pag. 24</i>
<i>Stima del più probabile valore di mercato della cava</i>	<i>pag. 25</i>
<i>Riepilogo dei valori di mercato degli immobili e costo bonifiche da effettuare</i>	<i>pag. 28</i>
<i>Valutazione dei beni mobili</i>	<i>pag. 29</i>
<i>Criterio di stima del valore di mercato dei beni mobili</i>	<i>pag. 33</i>
<i>Stima dei beni mobili</i>	<i>pag. 36</i>
<i>Conclusioni</i>	<i>pag. 39</i>
<i>Allegati</i>	<i>pag. 41</i>

## **RELAZIONE DI STIMA**

### **Premessa**

Con decreto di ammissione del 27/06/2013 il Tribunale di Bari ha disposto l'apertura della procedura di concordato preventivo per la società \_\_\_\_\_, con sede legale in Bari alla via Melo

Con decreto emesso in data 30/09/2013, il Giudice Delegato dott. Valentino Lenoci nominava il sottoscritto arch. Vito Nacci, con studio in Monopoli (Ba) alla via Ugo Bassi n. 11 ed iscritto all'ordine degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della provincia di Bari al n. 2507, perito estimatore nella procedura di concordato preventivo in oggetto.

In data 28/10/2013, in occasione del primo incontro presso lo studio del Commissario Giudiziale nel concordato in oggetto, prof. avv. Ernesto Capobianco, si è ritirata la documentazione necessaria all'espletamento dell'incarico e si è accettato il mandato conferito per la valutazione del complesso industriale ubicato in Orte (Vt), alla via Vocabolo Camerano n. 35 - località Fornace, oltre che degli impianti, macchinari e pertinenze dello stesso.

Si premette che il sottoscritto, in seguito ai sopralluoghi svolti presso i beni in oggetto e agli accertamenti effettuati presso i competenti uffici pubblici, ha provveduto ad acquisire ogni ulteriore documento necessario all'espletamento dell'incarico ricevuto, cosicché, dall'esame complessivo della documentazione e dalle verifiche "*in situ*", si è potuto stimare e valutare i beni oggetto di concordato preventivo, non essendo state riscontrate discrasie nella individuazione dei beni interessati come di seguito riportato e descritto.

Tutto ciò premesso occorre precisare, infine, che la presente stima intende valutare il valore venale

dei beni in condizioni di libero mercato; per i capannoni, le pertinenze ed i terreni è stata realizzata attraverso il metodo diretto monoparametrico, altrimenti detto sintetico-comparativo, mentre, per quanto concerne la cava, con il metodo analitico per capitalizzazione dei redditi. La presente stima si rende necessaria allo scopo della successiva vendita degli stessi beni.

### **Quadro delle attività svolte**

Al fine dell'espletamento dell'incarico sono state condotte le seguenti attività:

- ritiro copia del provvedimento di nomina a stimatore presso lo studio del prof. avv. Capobianco in Bari (28/10/2013);
- invio raccomandata a/r (anticipata via fax) all'Ufficio Tecnico Comunale del Comune di Orte per richiesta di accesso agli atti (29/10/2013);
- accertamento e acquisizione di visure catastali presso l'Agenzia del Territorio – Catasto Fabbricati – Ufficio provinciale di Bari (31/10/2013);
- ritiro documentazione ipocatastale presso lo studio del prof. avv. Capobianco in Bari (31/10/2013);
- contatti con l'avv. Patruno ed il sig. Pugliese della Fantini-Scianatico per richiedere copia di documenti e informazioni riguardanti il complesso industriale ed i macchinari al suo interno (22,25, 26, 27/11/2013 e 3, 13, 17/12/2013);
- trasferta presso i luoghi da stimare e i relativi uffici pubblici di competenza territoriale siti in Orte (Vt) e Viterbo (02, 03 e 04/12/2013);
- accertamento e acquisizione di visure, planimetrie e stralci di mappa catastali presso l'Agenzia del Territorio – Servizi Catastali – Ufficio provinciale di Viterbo (02/12/2013);
- sopralluogo presso il complesso industriale da stimare, rilievo metrico e fotografico (03/12/2013);
- accertamenti presso la ripartizione urbanistica e ambientale - U.T.C. del Comune di Orte

- (Vt), esame e acquisizione copia documentazione agli atti (03/12/2013);
- accertamenti presso gli uffici della Provincia di Viterbo – Assessorato all'Ambiente, esame e acquisizione copia documentazione agli atti (04/12/2013);
  - indagini sul mercato immobiliare locale del comune di Orte (Vt) (fonti: agenzie immobiliari, informazioni acquisite in loco, annunci aste e vendite giudiziarie, ecc.);
  - consegna ai Commissari Giudiziali, a mezzo PEC, della relazione sulle vicende oggetto della nota Provincia di Viterbo – Assessorato Ambiente ed Energia prot. 85905 (03/01/2014) (v. allegato n. 8 “Relazione sulla nota prov. di Viterbo – Assessorato Ambiente ed Energia – del 17/12/2013 prot. n. 85905);
  - studio della documentazione acquisita;
  - ulteriori indagini sul mercato immobiliare locale del comune di Orte (Vt) (fonti: dati Agenzia del Territorio, internet, pubblicazioni specializzate, dati ISTAT, ecc.);
  - predisposizione, stesura, verifica e copia della presente relazione di consulenza e di tutti i relativi allegati;
  - deposito della presente relazione di consulenza, unitamente a tutti gli allegati come elencati e descritti (15/01/2014).

### **Individuazione dei beni**

L’oggetto della valutazione nella presente relazione di stima è costituito dai beni di proprietà della \_\_\_\_\_, ovvero dallo stabilimento industriale per la produzione di laterizi per l'edilizia situato in Orte (Vt), alla via Vocabolo Camerano (ex S.P. 150) n. 35, località “Fornace”.

Il complesso industriale in oggetto è costituito da capannoni, aree scoperte di pertinenza agli stessi, cava e terreni agricoli limitrofi e si estende su di una superficie costituita da una serie di particelle catastali che, per chiarezza, sono elencate nella seguente tabella:

Elenco immobili di proprietà della  
 ammissione a concordato preventivo del Tribunale di Bari in data 27/06/2013 ma, come gli altri, oggetto di ipoteca giudiziale con decreto ingiuntivo del 15/09/2011 del  
 Tribunale di Viterbo a favore di  
 siti nel Comune di Orte (Vt) – in giallo sono evidenziati i terreni non inseriti nel decreto di  
 e contro la (derivati da frazionamento)

Sussistenza	Descrizione	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie (mq)	Reddito dominicale	Reddito agrario	Rendita	Ditta:
esistente	Catasto Terreni	49	301	Ente Urbano		202				Arece di enti urbani e promiscui
soppressa	Catasto Terreni	49	302			738				
esistente	Catasto Terreni	49	10	Seminativo	4	2.980	€ 8,46	€ 6,16		
esistente	Catasto Terreni	49	15	Seminativo	4	1.330	€ 3,78	€ 2,75		
esistente	Catasto Terreni	49	47	Semin. Arborato	3	2.020	€ 10,43	€ 5,74		
esistente	Catasto Terreni	49	50	Semin. Arborato	3	4.280	€ 22,10	€ 12,16		
esistente	Catasto Terreni	49	51	Seminativo	4	6.110	€ 60,37	€ 33,21		
esistente	Catasto Terreni	49	52	Semin. Arborato	3	11.690	€ 3,78	€ 2,75		
soppressa	Catasto Terreni	49	53			14.000				
esistente	Catasto Terreni	49	72	Semin. Arborato	3	28.600	€ 110,78	€ 66,47		
esistente	Catasto Terreni	49	73	Fabb. Rurale		98				
esistente	Catasto Terreni	49	124	Semin. Arborato	4	4.860	€ 18,82	€ 11,29		
esistente	Catasto Terreni	49	149	Pasc. Cespug.	U	4.090	€ 2,32	€ 1,06		
esistente	Catasto Terreni	49	153	Seminativo	4	2.630	€ 7,47	€ 5,43		
esistente	Catasto Terreni	49	154	Semin. Arborato	4	7.060	€ 27,35	€ 16,41		
soppressa	Catasto Terreni	49	242			1.860				
esistente	Catasto Terreni	49	243	Seminativo	4	260	€ 0,74	€ 0,54		
esistente	Catasto Terreni	49	246	Semin. Arborato	3	1.686	€ 8,71	€ 4,79		
esistente	Catasto Terreni	49	247	Semin. Arborato	3	144	€ 0,74	€ 0,41		
esistente	Catasto Terreni	49	248	Semin. Arborato	3	540	€ 2,79	€ 1,53		
esistente	Catasto Terreni	49	249	Semin. Arborato	3	180	€ 0,93	€ 0,51		
soppressa	Catasto Terreni	49	250			1.650				
esistente	Catasto Terreni	49	261	Pasc. Cespug.	U	250	€ 0,14	€ 0,06		
esistente	Catasto Terreni	49	267	Semin. Arb.- Pascolo	4 – 1	5.770	€ 14,60	€ 7,99		
esistente	Catasto Terreni	49	268	Semin. Arborato	4	210	€ 0,81	€ 0,49		
esistente	Catasto Terreni	49	269	Semin. Arborato	4	760	€ 2,94	€ 1,77		
soppressa	Catasto Terreni	49	270			400				
soppressa	Catasto Terreni	49	271			7.750				
esistente	Catasto Terreni	49	272	Semin. Arborato	4	90	€ 0,35	€ 0,21		
esistente	Catasto Terreni	49	273	Semin. Arborato	4	360	€ 1,39	€ 0,84		
soppressa	Catasto Terreni	49	278			4.978				
esistente	Catasto Terreni	49	284	Semin. Arborato	3	5.098	€ 26,33	€ 14,48		
soppressa	Catasto Terreni	49	286			4.035				
soppressa	Catasto Terreni	49	304			5.037				
soppressa	Catasto Terreni	45	367			7.450				
esistente	Catasto Terreni	45	368	Semin. Arborato	3	250	€ 1,29	€ 0,71		
sostituita dalla p.lla 316 fig. 49	Catasto Terreni	45	369			1.150				
soppressa	Catasto Terreni	49	22			1.820				
esistente	Catasto Terreni	49	116	Fu D Accert.		2.310				
soppressa	Catasto Terreni	49	117			2.080				
soppressa	Catasto Terreni	49	118			1.930				
esistente	Catasto Terreni	49	119	Fu D Accert.		31				
soppressa	Catasto Terreni	49	120			820				
esistente	Catasto Terreni	49	165	Semin. Arborato	3	1.180	€ 6,09	€ 3,35		
esistente	Catasto Terreni	49	166	Fu D Accert.		75				
soppressa	Catasto Terreni	49	167			4.880				
soppressa	Catasto Terreni	49	168			4.040				
esistente	Catasto Terreni	49	17	Ente Urbano		680	€ 0,00	€ 0,00		Arece di enti urbani e promiscui
esistente	Catasto Terreni	49	21	Ente Urbano		5.600	€ 0,00	€ 0,00		Arece di enti urbani e promiscui
esistente	Catasto Terreni	49	111	Ente Urbano		14	€ 0,00	€ 0,00		Arece di enti urbani e promiscui
esistente	Catasto Terreni	49	112	Ente Urbano		700	€ 0,00	€ 0,00		Arece di enti urbani e promiscui
esistente	Catasto Terreni	49	113	Ente Urbano		168	€ 0,00	€ 0,00		Arece di enti urbani e promiscui
esistente	Catasto Terreni	49	114	Ente Urbano		647	€ 0,00	€ 0,00		Arece di enti urbani e promiscui
esistente	Catasto Terreni	49	115	Ente Urbano		55	€ 0,00	€ 0,00		Arece di enti urbani e promiscui
esistente	Catasto Terreni	49	161	Ente Urbano		1.845	€ 0,00	€ 0,00		Arece di enti urbani e promiscui
esistente	Catasto Terreni	49	277	Ente Urbano		763	€ 0,00	€ 0,00		Arece di enti urbani e promiscui
esistente	Catasto Terreni	49	279	Ente Urbano		22.190	€ 0,00	€ 0,00		Arece di enti urbani e promiscui
esistente	Catasto Terreni	49	280	Ente Urbano		38	€ 0,00	€ 0,00		Arece di enti urbani e promiscui
esistente	Catasto Terreni	49	293	Ente Urbano		2.726	€ 0,00	€ 0,00		Arece di enti urbani e promiscui
esistente	Catasto Terreni	49	294	Ente Urbano		310	€ 0,00	€ 0,00		Arece di enti urbani e promiscui
esistente	Catasto Terreni	49	295	Ente Urbano		657	€ 0,00	€ 0,00		Arece di enti urbani e promiscui
esistente	Catasto Terreni	49	296	Ente Urbano		50	€ 0,00	€ 0,00		Arece di enti urbani e promiscui
soppressa	Catasto Terreni	49	18			150				
esistente	Catasto Fabbricati	49	113	Fabb. Ind. D7						
esistente	Catasto Fabbricati	49	161	Fabb. Ind. D7						
esistente	Catasto Fabbricati	49	277	Fabb. Ind. D7						
esistente	Catasto Fabbricati	49	279	Fabb. Ind. D7						
esistente	Catasto Fabbricati	49	280	Fabb. Ind. D7						
esistente	Catasto Fabbricati	49	289	Fabb. Ind. D7						
esistente	Catasto Fabbricati	49	293	Fabb. Ind. D7					€ 48.030,49	
esistente	Catasto Fabbricati	49	294	Fabb. Ind. D7						
esistente	Catasto Fabbricati	49	295	Fabb. Ind. D7						
esistente	Catasto Fabbricati	49	296	Fabb. Ind. D7						
esistente	Catasto Fabbricati	49	297	Fabb. Ind. D7						
esistente	Catasto Fabbricati	49	299	Fabb. Ind. D7						
esistente	Catasto Fabbricati	49	301	Fabb. Ind. D7						

Elenco immobili di proprietà della				siti nel Comune di Orte (Vt) – in giallo sono evidenziati i terreni non inseriti nel decreto di ammissione a concordato preventivo del Tribunale di Bari in data 27/06/2013 ma, come gli altri, oggetto di ipoteca giudiziale con decreto ingiuntivo del 15/09/2011 del Tribunale di Viterbo a favore di						e contro la		(derivati da frazionamento)	
esistente	Catasto Terreni	49	77	Seminativo	3	6.780	€ 29,76	€ 15,76					
esistente	Catasto Terreni	49	78	Seminativo	4	19.220	€ 54,59	€ 39,71					
esistente	Catasto Terreni	49	134	Semin. Arborato	5	3.600	€ 10,23	€ 6,51					
esistente	Catasto Terreni	56	62	Seminativo	4	9.430	€ 26,79	€ 19,48					
esistente	Catasto Terreni	56	63	Seminativo	5	9.470	€ 19,56	€ 14,67					
esistente	Catasto Terreni	56	64	Seminativo	4	4.570	€ 12,98	€ 9,44					
esistente	Catasto Terreni	56	67	Seminativo	5	9.240	€ 19,09	€ 14,32					
esistente	Catasto Terreni	56	218	Semin. Arborato	5	2.976	€ 8,45	€ 5,38					
esistente	Catasto Terreni	56	367	Semin. Arborato	4	5.758	€ 22,30	€ 13,38					
esistente	Catasto Terreni	56	369	Seminativo	3	4.530	€ 19,89	€ 10,53					
esistente	Catasto Terreni	56	370	Seminativo	4	240	€ 0,68	€ 0,50					
esistente	Catasto Terreni	49	316	Semin. Arborato	3	1.150	€ 5,94	€ 3,27					
esistente	Catasto Terreni	49	318	Pasc. Cespug.	U	821	€ 0,47	€ 0,21					
esistente	Catasto Terreni	49	321	Seminativo	4	207	€ 0,59	€ 0,43					
esistente	Catasto Terreni	49	324	Bosco alto	U	3.553	€ 2,75	€ 1,10					
esistente	Catasto Terreni	49	325	Bosco alto	U	482	€ 0,37	€ 0,15					
esistente	Catasto Terreni	49	333	Seminativo	1	699	€ 6,86	€ 2,53					
esistente	Catasto Terreni	49	334	Seminativo	1	39	€ 0,38	€ 0,14					
esistente	Catasto Terreni	45	449	Semin. Arborato	3	3.287	€ 16,98	€ 9,34					
esistente	Catasto Terreni	49	397	Semin. Arborato	4	1.069	€ 4,14	€ 2,48					
esistente	Catasto Terreni	49	427	Seminativo	4	1.360	€ 3,86	€ 2,81					
esistente	Catasto Terreni	49	428	Seminativo	4	109	€ 0,31	€ 0,23					
esistente	Catasto Terreni	49	430	Pasc. Cespug.	U	906	€ 0,51	€ 0,23					
esistente	Catasto Terreni	49	432	Pasc. Cespug.	U	1	€ 0,01	€ 0,01					
esistente	Catasto Terreni	49	433	Pasc. Cespug.	U	2.987	€ 1,70	€ 0,77					
esistente	Catasto Terreni	49	434	Pasc. Cespug.	U	160	€ 0,09	€ 0,04					
esistente	Catasto Terreni	49	436	Seminativo	4	4.682	€ 13,30	€ 9,67					
esistente	Catasto Terreni	49	437	Seminativo	4	114	€ 0,32	€ 0,24					
esistente	Catasto Terreni	49	439	Semin. Arborato	3	1.187	€ 6,13	€ 3,37					
esistente	Catasto Terreni	49	440	Semin. Arborato	3	222	€ 1,15	€ 0,63					
esistente	Catasto Terreni	49	442	Semin. Arborato	4	7.102	€ 27,51	€ 16,51					
esistente	Catasto Terreni	49	443	Semin. Arborato	4	359	€ 1,39	€ 0,83					
esistente	Catasto Terreni	49	445	Semin. Arborato	4	247	€ 0,96	€ 0,57					
esistente	Catasto Terreni	49	446	Semin. Arborato	4	153	€ 0,59	€ 0,36					
esistente	Catasto Terreni	49	404	Semin. Arborato	3	4.374	€ 22,59	€ 12,42					
esistente	Catasto Terreni	49	407	Bosco alto	U	278	€ 0,22	€ 0,09					
esistente	Catasto Terreni	49	410	Frutteto	U	502	€ 5,44	€ 2,59					
esistente	Catasto Terreni	49	413	Pasc. Cespug.	U	1.113	€ 0,63	€ 0,29					
esistente	Catasto Terreni	49	416	Seminativo	1	38	€ 0,37	€ 0,14					
esistente	Catasto Terreni	49	419	Seminativo	2	31	€ 0,26	€ 0,10					
esistente	Catasto Terreni	49	420	Seminativo	2	119	€ 0,98	€ 0,40					
esistente	Catasto Terreni	49	451	Semin. Arborato	4	1.587	€ 6,15	€ 3,69					
esistente	Catasto Terreni	49	453	Semin. Arborato	4	4.047	€ 15,68	€ 9,41					

Tot. mq: 250.184
---------------------

### **Descrizione del complesso industriale**

Il compendio immobiliare intestato alla società \_\_\_\_\_ su cui è installato l'impianto di produzione di laterizi e su cui è stato emesso in data 27/06/2013 un decreto giudiziario di ammissione a concordato preventivo, è costituito da una superficie totale di terreno di estensione pari a Ha 28.47.26. All'interno di quest'area le superfici effettivamente occupate dallo stabilimento industriale, costituito da una serie di capannoni con relative aree di pertinenza e cava per l'estrazione dell'argilla, sono pari a circa 146.000 m<sup>2</sup>; i capannoni presentano in pianta una superficie complessiva di 34.542 m<sup>2</sup>, le superfici scoperte pavimentate una superficie di circa 27.450 m<sup>2</sup> e le superfici scoperte non pavimentate, compresa la cava, ulteriori 84.000 m<sup>2</sup> circa.

La rimanente area, avente un'estensione di circa 140.000 m<sup>2</sup>, è costituita da terreni destinati perlopiù all'agricoltura.

L'area di sedime del complesso, situata nel comune di Orte (Vt), è posta all'estremità nord-occidentale della frazione di Orte Scalo, in località Fornace – via Vocabolo Camerano n. 35, ed è confinante lungo il lato nord-est con la S.S. 315 (ex Strada Provinciale di Magliano Sabina n. 150).

Lo stabilimento industriale di cui alla presente consulenza sorge all'incirca a metà strada tra il nucleo abitato del Comune di Orte e quello di Orte Scalo, con accesso diretto dalla S.S. 315, strada che, correndo parallelamente al fiume Tevere, alla vicina autostrada A1 e alla rete ferroviaria FS Roma-Firenze, collega Orte a Borghetto, frazione di Civita Castellana (Vt), passando appunto da Orte Scalo.

La valenza industriale del sito si associa alla sua ubicazione strategica, esso infatti si trova a poca distanza dal tracciato di importanti assi viari (svincolo autostradale A1, superstrada Roma-Perugia) e ferroviari (linea Milano-Napoli); inoltre, almeno in passato, la disponibilità di materia prima nell'annessa cava di argilla per la produzione dei laterizi, ha giocato un ruolo fondamentale per il futuro dell'area.

Il complesso oggetto di valutazione si è sviluppato in diverse fasi, ma è sempre stato legato alla produzione di laterizi per l'edilizia, ragion per cui la località su cui sorge il compendio è stata soprannominata “Fornace”; la coltivazione della cava annessa risale alla fine dell' '800, mentre i primi capannoni sono sorti in data antecedente al 1967, completati nel 1970 ed infine ristrutturati ed ampliati nel 2006 dall'attuale compagine societaria.

Oggi il complesso industriale si presenta dismesso in quanto, dai dati raccolti, risulta che la produzione si è fermata a fine 2009. E' costituito da sei diversi capannoni tutti adiacenti ed in collegamento tra loro e planimetricamente disposti lungo l'asse nord-ovest/sud-est, oltre ad un volume con copertura piana addossato ai capannoni sul lato rivolto verso la cava ed in rovina; un



ampio piazzale per lo stoccaggio del prodotto e la viabilità interna è presente sul fronte rivolto verso il fiume Tevere e la strada (a nord-est), mentre la cava di argilla da cui veniva estratta la materia prima è posta sul retro degli immobili, a sud-ovest degli stessi (v. foto da n.1 a n.14; v. allegato n. 4 “planimetrie e schemi grafici”).

I capannoni presentano una struttura portante in elevazione di tipo intelaiata in acciaio con elementi a doppio T, tamponamenti in muratura e pannelli sandwich e fondazioni a plinti isolati; le coperture sono costituite da una struttura a capriate metalliche reticolari ed arcarecci che sorreggono delle lastre ondulate in Eternit e pannelli in sandwich, oltre che numerosi lucernari in policarbonato, mentre i pavimenti sono stati realizzati in battuto di cemento liscio. La superficie scoperta circostante i capannoni si presenta livellata, atta quindi a consentire il transito dei mezzi pesanti oltre che lo stoccaggio del prodotto finito, ha una superficie di circa 47.000 m<sup>2</sup>, ed è pavimentata con quadri di massetto cementizio sul fronte principale dei capannoni, mentre sul retro e sui fianchi degli stessi è in parte asfaltata ed in parte composta da terra battuta.

Nel primo capannone (distinto in planimetria con il numero 1), posto all'ingresso dello stabilimento provenendo dalla strada e, quindi, dal piazzale di stoccaggio, sono presenti i due fabbricati in muratura, il primo, di due piani fuori terra, destinato ad uffici, ricevimento, archivi, bagni e alloggi per il personale, il secondo, costituito dal solo piano terra, ospita i servizi per il personale come il pronto soccorso, refettorio, spogliatoio e bagni. Tali corpi di fabbrica sono completi di impianti elettrico, televisivo, telefonico e idrico-fognante, presentano finiture nella media con pavimenti in gres, infissi in alluminio, porte in legno tamburato e controsoffitti in cartongesso. La restante superficie del capannone di cui trattasi ospita inoltre gli impianti per il confezionamento finale del prodotto ed il forno obsoleto oramai dismesso e non funzionante. Il capannone ha una forma rettangolare molto allungata e presenta l'estremità nord-ovest leggermente più larga e alta; le sue dimensioni sono: lunghezza m 258,80 + parte terminale m 70,55, larghezza m 32,20 + parte

terminale m 32,80, altezza m 7,50 alla gronda + parte terminale m 11,00. I due corpi di fabbrica in muratura al suo interno hanno invece dimensioni in pianta di m 16,03 x m 12,03 quello a due piani e di m 16,75 x m 11,30 quello ad un piano (v. allegato n. 5 “Rilievo fotografico immobili”; v. allegato n. 4 “Planimetrie e schemi grafici”).

Adiacenti al corpo di fabbrica sopra descritto vi sono altri due capannoni (distinti in planimetria con i numeri 2 e 3), di cui il primo del tutto simile a quello appena descritto ed il secondo più piccolo (avente stessa larghezza ma lunghezza inferiore, ovvero m 208,60), entrambi in diretta contiguità fisica con il capannone d'ingresso e costituenti un unico spazio aperto con quest'ultimo; qui vi sono la maggior parte dei macchinari per la lavorazione del prodotto, ovvero i beni mobili occorrenti alla trafilatura, essiccazione e cottura dei laterizi (v. foto nn.1, 12, 13 e 14; v. allegato n. 4 “Planimetrie e schemi grafici”).

Nei capannoni contraddistinti in planimetria con i nn. 4 e 5 vi sono l'officina ed il deposito della stessa, oltre che sei silos per il dosaggio del polistirolo, la centrale termica per la produzione di vapore e gli addolcitori dell'acqua. Tali capannoni hanno dimensioni in pianta di m 40,10 + m 20,20 x 31,90 e un'altezza misurata in gronda di m 7,00 (v. foto nn. 1, 3, 7 e 8; v. allegato n. 4 “Planimetrie e schemi grafici”).

All'estremità sud-est del raggruppamento di fabbricati vi è l'ultimo capannone (n. 6 in planimetria) con tettoia annessa ove si effettua lo stoccaggio dell'argilla proveniente dall'adiacente cava e, negli ultimi anni di produzione, di quella proveniente da altre cave; qui sono inoltre presenti i macchinari per l'alimentazione, la frantumazione, l'impasto, la movimentazione e la laminazione della materia prima. Le dimensioni di quest'ultimo capannone sono: lunghezza m 108,3, larghezza m 27,6 + m 14,94 di tettoia per un'altezza in gronda pari a m. 16,00 per il capannone e m 13,05 per la tettoia (v. foto nn.1, 8 e 10; v. allegato n. 4 “Planimetrie e schemi grafici”).

Data la presenza dell'annessa cava di argilla, posizionata a ridosso dello stabilimento lungo tutto il

confine sud-ovest, il complesso è sempre stato uno stabilimento di produzione di laterizi per l'edilizia, in esso quindi veniva estratta la materia prima (argilla) la quale, frantumata e miscelata a sabbia, veniva additivata e impastata con acqua e vapore per poi essere estrusa e tagliata a formare i blocchi forati in laterizio ancora teneri; in seguito alla formatura i blocchi venivano essiccati in appositi essiccatoi per togliere lentamente l'umidità e poi cotti in forni a tunnel. Il prodotto finito appena uscito dal forno, chiamato quindi laterizio o terracotta, a questo punto veniva impilato, imballato e stoccato sull'apposito piazzale pavimentato con quadri in massetto cementizio, dove i pacchi di prodotto avvolto in fogli di polipropilene potevano infine essere caricati sui camion per la consegna finale ai clienti.

Il sito estrattivo si è evoluto cronologicamente come lo stabilimento, cioè a partire dalla fine dell' '800 ad oggi e l'attuale compagine societaria, insediatasi nel 2003, ha ottenuto i previsti nulla osta ai vincoli idrogeologici e paesaggistici con Autorizzazione Prot. 9650 del 22/09/2004 e autorizzazione sindacale ai sensi della L.R. 17/2004, prorogata con autorizzazione Prot. 2572 del 19/12/2006 sino al 2011.

Dato l'avanzato stato di sfruttamento del perimetro assentito, la cava, dall'insediamento della \_\_\_\_\_, è stata per lo più oggetto di interventi di regimazione delle acque superficiali e di adeguamento morfologico delle gradonature per la sua messa in sicurezza.

Oggi solo alcune zone presentano dei volumi di argilla estraibili, stimati in circa 300.000 m<sup>3</sup>, ovvero un quantitativo necessario ad alimentare la produzione dei laterizi solamente per altri due anni.

La necessaria messa in sicurezza della cava sopra descritta, oltre all'esiguità della materia prima ancora estraibile e alle esigenze della produzione, hanno fatto sì che negli ultimi anni di attività dello stabilimento, la quasi totalità dell'argilla impiegata nel processo produttivo venisse ormai acquistata da altre cave.

Sono infine compresi, all'interno del complesso immobiliare, diversi manufatti e dotazioni impiantistiche atte al corretto funzionamento degli immobili degli impianti e dei macchinari industriali quali:

- una cabina elettrica di trasformazione trifase MT/BT 380 Volt da cui deriva l'intero impianto di illuminazione sia interno che esterno e di alimentazione delle macchine e delle utenze;
- cabina di decompressione ed impianto di distribuzione interna del gas Metano per l'alimentazione del forno e dell'essiccatoio;
- impianto interrato alimentato dalle acque meteoriche con vasche di accumulo poste al di sotto del piazzale di circa 800 m<sup>3</sup>;
- centrale termica per la produzione del vapore di distribuzione all'utenza;
- impianto di trattamento (addolcitore) per l'acqua di alimentazione caldaia;
- stazione di produzione aria compressa con due compressori;
- impianto antincendio con relative vasche di accumulo aventi capacità di circa 60 m<sup>3</sup>;
- impianto di depurazione ad ossidazione totale per il trattamento dei liquami prima dello scarico in acqua pubblica;
- un gruppo elettrogeno con motore a ciclo diesel.

**Stato di manutenzione e interventi di bonifica da effettuare**

Lo stato di manutenzione del complesso in oggetto risulta nella media per quanto riguarda i fabbricati in muratura destinati ad uffici, alloggi e servizi ai lavoratori e discreto per quanto riguarda i capannoni industriali; in questi ultimi si rendono necessari importanti interventi di bonifica di quella parte di copertura in Eternit danneggiata dagli agenti atmosferici (v. foto n. 11).

Si reputa infatti necessario, al fine di una nuova futura utilizzazione dello stabilimento, intervenire in primo luogo con una bonifica della stessa copertura, consistente nello svellimento delle lastre in fibrocemento contenente amianto, previo obbligatorio isolamento (necessario per non contaminare

l'ambiente disperdendo le fibre e il materiale volatile) e nel posizionamento di nuove lastre in sandwich e polycarbonato.

Tali operazioni si ritengono non procrastinabili in quanto lo stato in cui versano le lastre non è buono (molte lastre sono danneggiate o addirittura divelte) e c'è quindi forte rischio di dispersione nell'ambiente di fibre di amianto (*v. foto n. 11*). Date le gravi e notorie conseguenze per la salute dell'uomo dovute all'esposizione delle fibre di amianto, la normativa vigente prevede l'obbligo, per i proprietari di immobili, di segnalare alle Unità Sanitarie Locali competenti per territorio la presenza di amianto negli edifici (art. 12 comma 5 della L.257/92), adottando piani di bonifica adeguati allo scopo (ad es. rimozione, incapsulamento o sopracopertura). L'intervento proposto in questo caso è valutato, per quanto riguarda i suoi costi, nell'apposito capitolo, è quello della rimozione almeno delle lastre danneggiate.

Un altro intervento da attuare prima della ripresa delle lavorazioni consiste nella messa in sicurezza permanente del sito inquinato posto immediatamente a sud-est dei capannoni, dove sorge un grosso abbancamento di argilla miscelata a materiali inquinanti, costituiti per circa il 98% da fanghi conciarci e per il rimanente 2% da materiali provenienti da installazioni industriali diverse; dal piano di caratterizzazione presentato dalla stessa nel 2004 si evince che la quantità di rifiuti speciali ammonta a 22.000 t., mentre la quantità totale della miscela disomogenea di argilla contaminata ammonta a circa 72.000 t. occupanti una superficie pari a 7.200 m<sup>2</sup>.

La presenza, entro l'area dello stabilimento di proprietà della , del sito inquinato sopra descritto, impone il completamento della procedura di bonifica già iniziata dalla società a partire dal 2004 con la presentazione del piano di caratterizzazione e investigazione per la messa in sicurezza permanente del sito inquinato ai sensi del D.M. 471/99, approvato in conferenza di servizi in maniera definitiva il 21/12/2004; tale piano è stato poi seguito dall'approvazione, nella conferenza di servizi del 29/04/2005 del progetto preliminare, presentato sempre dalla , per la messa in

sicurezza permanente del sito.

Dall'esame della documentazione rinvenuta presso i competenti uffici pubblici risulta che, ad oggi, la procedura di bonifica non è stata portata a termine, come confermato anche dalla nota del 17/12/2013 prot. 85905 della Provincia di Viterbo – Assessorato Ambiente, non essendo mai stato approvato alcun progetto definitivo come per legge. Inoltre, la società

S.p.a, con atto di citazione depositato al Tribunale di Roma in data 6 luglio 2006 e successivo atto di rinnovazione della citazione del 14 febbraio 2007, ha citato in giudizio la \_\_\_\_\_, la Regione Lazio, la Provincia di Viterbo ed il Comune di Orte, chiedendo la condanna in solido della

\_\_\_\_\_ (responsabile dell'inquinamento) e degli altri convenuti (enti tutori dell'ambiente che avevano omesso di esercitare i poteri ispettivi, sanzionatori e surrogatori di loro rispettiva competenza) al risarcimento dei danni subiti nella misura corrispondente agli ingenti costi sostenuti per l'esecuzione degli interventi prescritti e al mancato utilizzo dell'azienda per la durata di tali interventi, con riserva di agire in separata sede per la liquidazione del quantum. Il 17 novembre 2012 il Giudice dott.ssa Matilde Carpinella del Tribunale di Roma ha emesso la sentenza n. 22003/2012 con cui rigetta le domande di parte attrice \_\_\_\_\_ perchè infondate e condanna la stessa alla rifusione delle spese di lite sostenute dai convenuti, liquidate, per ciascuno di essi, in € 4.000,00 per compensi oltre agli accessori di legge.

Si prefigura così, ai sensi dell'art. 244 comma 4 ed art. 250 del D.Lgs 03/04/2006 n. 152, integrato con la Legge Regionale 27/1998 “Disciplina regionale della gestione dei rifiuti” art. 17 comma 4 e successive modifiche ed integrazioni, un intervento sostitutivo del Comune di Orte, il quale dovrebbe subentrare in danno alla \_\_\_\_\_ per il completamento della messa in sicurezza permanente del sito inquinato, addebitando poi le relative spese alla proprietà dell'area (v. allegato n. 8: “*Relazione sulla nota prov. di Viterbo – Assessorato Ambiente ed Energia – del 17/12/2013 prot. n. 85905*”; v. foto nn. 1 e 8).

I costi delle operazioni di bonifica/ristrutturazione, sia della copertura in Eternit che dell'area inquinata, sono stati debitamente calcolati nell'apposito capitolo *“Riepilogo dei valori di mercato degli immobili costituenti il complesso industriale e costo bonifiche da effettuare”* che segue, in modo tale da poter essere debitamente sottratti al valore calcolato dei beni di proprietà della

Infine bisogna citare in questa sede la circostanza che, tra il 5 ed il 6 gennaio 2014, c'è stato un furto di rame dalla cabina elettrica posta all'interno dei capannoni, il quale, come desunto da informazioni reperite telefonicamente direttamente dal custode dell'impianto, sig. \_\_\_\_\_, ha provocato un malfunzionamento dell'impianto elettrico delle officine e degli spogliatoi per il personale.

L'acquirente del complesso immobiliare dovrà così procedere al ripristino dell'impianto elettrico, oltre che ad un nuovo collaudo dello stesso ai sensi del D.M. 37/2008.

#### **Conformità urbanistica e catastale degli immobili**

Il vigente strumento urbanistico di governo del territorio ove insiste il complesso da stimare, ovvero la variante al Piano Regolatore Generale Comunale di Orte, è stato approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 271 del 05/09/2013 a seguito delle deliberazioni del Consiglio Comunale n. 1 del 04/02/2008, n. 7 del 20/02/2009 e n. 6 del 31/03/2010.

I beni immobili da stimare nel suddetto Piano sono zonizzati in zona “D3 – Grandi insediamenti industriali” per la maggior parte della loro superficie costituente, pari a m<sup>2</sup> 180.600, mentre le residue superfici marginali in zona “E1 – Aree già agricole e con vocazione agricola predominante” e in zona “V – Aree vincolate e di rispetto, fasce laterali delle sedi stradali”.

Relativamente al Piano Territoriale Paesistico, adottato in data 28/04/1978 n. 227, ed entrato in vigore in data 15/07/1987, tutta l'area è soggetta ai vincoli idrogeologico e paesaggistico, Ambito territoriale n°4 “Valle del Tevere”, l'area risulta compresa nell'ambito G3 “ambito di rilevante interesse paesistico” e nell'unità elementare di paesaggio F4 “area a trasformabilità limitata” di cui

all'art. 26 delle Norme Tecniche del medesimo Piano.

I corsi d'acqua che caratterizzano la porzione di territorio in oggetto, il fiume "Tevere" a nord, il fosso del "Galletto/Fornaci" ad ovest e di il fosso "Cammarao" ad est, sono stati tutti perimetrati come interessati da vincolo delle acque pubbliche nella "Ricognizione del vincolo paesaggistico" art 42 comma 1 lettera b della L.R. 24/98, per cui l'area è parzialmente interessata dalla fascia di rispetto dei corsi d'acqua sopra citati.

Dato che l'attività di fornace e la connessa attività estrattiva sono state avviate a partire dalla fine del 1800, è evidente che tutti i vincoli citati sono intervenuti successivamente all'installazione del complesso industriale.

Dalle ricerche effettuate dal sottoscritto presso gli uffici del Comune di Orte – Settore V Urbanistica e Ambiente, è emerso che gli immobili di cui trattasi sono stati edificati in fasi successive, ovvero un primo nucleo risulta essere antecedente al 1967, un secondo è stato assentito a seguito di rilascio della Licenza Edilizia n. 40 del 16/01/1970, un terzo (capannone a sud-est) nel 1994 a seguito di Autorizzazione Edilizia n.75 dell'01/07/1994 rilasciata in correlazione all'attività estrattiva di cava, a sua volta assentita ai sensi della L.R. n. 27/1993 e l'ultimo nucleo giusto Permesso di Costruire n. 62/06 dell'11/09/2006 (progetto di ristrutturazione ex art. 5 D.P.R. 447/98) in cui si proponeva anche una variante alla zona D3 del PRG a seguito del progetto edilizio (approvata). Inoltre gli stessi uffici comunali hanno rilasciato, in data 19/12/2006, l'autorizzazione n. 2572/06 per l'esercizio dell'attività estrattiva di cava ai sensi della L.R. 17/2004 con scadenza in data 22/09/2011.

Si è potuto appurare che l'Assessorato all'Ambiente della Provincia di Viterbo, a seguito di determina dirigenziale n. 3 del 18/12/2009, ha rilasciato l'Autorizzazione Integrata Ambientale per l'impianto di produzione di prodotti ceramici per cottura – mattoni (codice IPPC 3.5), oltre che l'autorizzazione alla ricerca di acque sotterranee e scavo di pozzi con determina n. 181 del



29/03/2006.

Infine il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Viterbo ha rilasciato, in data 10/11/2006, il Certificato di Prevenzione Incendi ai sensi del D.P.R. 37/98 e della L. 966/65, valevole fino al 10/11/2009 (v. allegato n. 7 “Copie fotostatiche della documentazione acquisita”).

Dalle rilevazioni compiute in occasione dei sopralluoghi effettuati dal sottoscritto stimatore presso il complesso è emerso che la consistenza, oltre che le destinazioni d'uso dello stesso risultano essere in larga massima conformi rispetto a quanto rappresentato nei titoli abilitativi ottenuti e sopra citati (v. allegato n. 7 “Copie fotostatiche della documentazione acquisita”), avendo rinvenuto una superficie lorda dei capannoni lievemente inferiore rispetto a quanto assentito con il P.d.C. n. 62/06 dell'11/09/2006, ovvero pari a 34.542 m<sup>2</sup> in luogo dei 36.862 m<sup>2</sup> autorizzati con il titolo abilitativo citato. Tale minore superficie è dovuta alla non realizzazione degli ampliamenti contrassegnati nel P.d.C. con le lettere 11 e 12, oltre alla rilevata fatiscenza del volume contrassegnato nello stesso titolo abilitativo con il numero 8.

Alla luce di quanto sopra riportato, si può asserire che, ai sensi dell'art. 34 del D.P.R. n. 380/2001, gli interventi sono stati eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire, per cui i beni in oggetto non risultano conformi a livello urbanistico.

Tale difformità è però facilmente sanabile, in quanto non è in contrasto con la normativa urbanistica vigente, oltre a non essere costituita da volumetrie maggiori di quelle assentite, per cui si valuta pari ad € 516,00 il costo della sanatoria da richiedere al Comune di Orte più € 1.000,00 per l'onorario del tecnico che dovrà predisporre la pratica.

Sugli immobili oggetto della presente consulenza non è rintracciabile neanche la conformità catastale, in quanto non sono rinvenibili, nel confronto tra le planimetrie catastali agli atti presso l'Agenzia del Territorio e lo stato dei luoghi rilevato dal sottoscritto, il capannone con tettoia autorizzati nel 1994 (Autorizzazione Edilizia n.75 dell'01/07/1994); inoltre si possono notare una

serie di altre discordanze di poco rilievo.

Per tale ragione gli immobili di cui trattasi non risultano conformi a livello catastale e le somme necessarie alla regolarizzazione degli stessi si stimano pari ad € 1.500,00, comprensivi anche dell'onorario del tecnico redattore.

**In definitiva si può affermare che lo stato dei luoghi del complesso industriale oggetto della presente valutazione non risulta essere conforme sia a livello urbanistico che catastale, ma si ritiene possibile la sua regolarizzazione sotto entrambi i profili.**

Per Tutto quanto sopra detto, nella valutazione finale riportata di seguito in dettaglio si è perciò tenuto in debito conto l'ammontare degli oneri necessari all'ottenimento della sanatoria degli immobili, ovvero per la loro regolarizzazione urbanistica e catastale.

#### **Stato di possesso**

Attualmente gli immobili siti alla via Vocabolo Camerano n. 35 – località Fornace – Orte (Vt), sono in possesso dalla società richiedente il concordato preventivo, ovvero la

#### **Provenienza degli immobili**

In base alle risultanze dei documenti in possesso del sottoscritto stimatore, quali visure ipotecarie e catastali rilasciate dall’Agenzia del Territorio e delle Entrate, oltre che dalle copie degli atti pubblici di compravendita reperite, si evince che i beni oggetto della presente perizia sono pervenuti alla società \_\_\_\_\_ in virtù dei seguenti atti pubblici:

- atto di cessione di azienda dell' 08/07/1999 per notar Elio Casalino in Roma, rep. n. 24.442, raccolta n. 9.406, registrato in Roma in data 26/07/1999 - parti contraenti:  

(già \_\_\_\_\_) con sede in Roma (parte cessionaria)  
contro \_\_\_\_\_ con sede in Roma (parte cedente);
- atto di compravendita del 03/12/1999 per notar Marco Papi in Roma, rep. n. 88.352, atto n.

19.850, registrato a Roma in data 10/12/1999 al n. 62319, serie 11 - parti contraenti: la società \_\_\_\_\_ con sede in Roma (parte acquirente) contro la società \_\_\_\_\_, in liquidazione con sede in Roma (parte venditrice);

– atto di compravendita del 06/06/2000 per notar Marco Papi in Roma, rep. n. 90.333 - parti contraenti: la società \_\_\_\_\_ con sede in Roma (parte acquirente) contro la società \_\_\_\_\_ con sede in Roma (parte venditrice);

– atto di trasformazione di società del 04/09/2000 per notar Marco Papi in Roma, rep. n. 91.148 – a favore della società \_\_\_\_\_ con sede in Roma contro la società \_\_\_\_\_ con sede in Roma;

– atto di compravendita del 14/10/2004 per notar Camillo Verde in Roma, rep. n. 14.434/9.653 - parti contraenti: la società \_\_\_\_\_ con sede in Bari (parte acquirente) contro il “Demanio pubblico dello stato” con sede in Roma (parte venditrice);

Si sottolinea che, dalla documentazione acquisita, risultano esserci giudizi pendenti presso il Tribunale Civile di Roma riguardanti il procedimento di cognizione ordinaria proposto dalla sig.ra \_\_\_\_\_ nei confronti di \_\_\_\_\_ s.r.l., preordinato a far accertare l'inefficacia dei contratti di compravendita aventi ad oggetto gli immobili da questa venduti a \_\_\_\_\_ (contratti del 31/03/1995 per notar Luigi Fasani in Roma rep. 27569, racc. 6537 e del 30/05/1995 per notar Luigi Fasani in Roma rep. 38668, racc. 6621 tra \_\_\_\_\_), oltre che un procedimento cautelare proposto davanti allo stesso ufficio da \_\_\_\_\_ nel quale il Tribunale ha autorizzato il sequestro giudiziario del 98% delle azioni della \_\_\_\_\_ e del 100% delle quote della \_\_\_\_\_). Si precisa infine che, come si evince dal parere formulato per il Comune di Orte su queste vicende dal prof. avv. \_\_\_\_\_,

“allo stato degli atti nessuna rilevanza può esplicare la pendenza dei giudizi sopra menzionati”; nello stesso parere si legge ancora: “E' comunque degno di nota che la ( ) neanche è parte nei procedimenti promossi dalla sig.ra ( ) e dal sig. ( ) sicchè l'emananda sentenza non potrà fare stato nei suoi confronti. Al sig. ( ) e sig.ra ( ) non è affatto precluso l'esercizio di azioni giudiziarie nei confronti della ( ), estendendo nei suoi confronti il contraddittorio nei due giudizi sopra cennati.””(Omissis) Per l'esposta estraneità della ( ) ai giudizi in corso davanti al Tribunale, solo quando essi saranno definitivi per sentenza, si porrà il delicato problema dell'efficacia di detto atto nei confronti di ( ) non avendo essa partecipato al giudizio, con possibilità di far valere eccezioni e deduzioni a tutela dei propri interessi”.

### **Pertinenze**

Il complesso industriale presenta una serie di pertinenze già descritte nel capitolo “Descrizione del complesso industriale”, costituite da aree scoperte sia pavimentate che no circostanti i capannoni, oltre che da una cava per l'estrazione di argilla ormai quasi del tutto sfruttata.

### **L'oggetto e i criteri di stima**

L'oggetto di stima è lo stabilimento industriale di proprietà della società

( ), sito in Orte (Vt), alla via Vocabolo Camerano (ex S.P. 150) n. 35, località “Fornace”, per il quale interessa una valutazione del più probabile valore di mercato. Si precisa che tale valore è, come sempre, inderogabilmente funzione della domanda e dell'offerta, ma il caso in esame, non essendo classificabile come ordinario, né tantomeno come perfetto oligopolio bilaterale, non si può parlare di un mercato di riferimento. La stima richiesta interverrà infatti in una situazione di quasi oligopolio bilaterale; questo si attua allorchè i beni oggetto di scambio sono assai pochi e i soggetti disponibili alla contrattazione si riducono a pochissime unità. Nel caso in esame quindi, non trattandosi di beni frequentemente compravenduti, in special modo nella specifica area di riferimento e all'attualità, più propriamente il prezzo di scambio sarà determinato dalla singola

volontà delle parti; ciò comporta, quindi, che il prezzo di compravendita dei beni potrà differenziarsi da trattativa a trattativa, in ragione della specifica convenienza economica delle parti in causa.

Nel particolare caso in oggetto la stima per valore di trasformazione, attuabile per immobili difficilmente “trattabili” sul mercato nelle condizioni attuali e in larga utilizzazione negli immobili inutilizzati, non risulta economicamente conveniente in quanto la messa in sicurezza della cava e la bonifica dell'area inquinata inciderebbero notevolmente sui costi di riconversione.

La specificità dell'impianto, come meglio prima descritto per gli aspetti urbanistici, tipologici, costruttivi e gestionali, fa comprendere come, da un punto di vista meramente commerciale, non sia possibile una facile omologazione nel contesto del generale mercato immobiliare.

Inoltre, anche ponendo in secondo piano le cospicue spese eventualmente necessarie per localizzazione, destinazione e layout realizzativo, non risulta del tutto agevole ipotizzarne una sua riconversione in diversa struttura commerciale o industriale, anche se gioverebbe la consistente volumetria e dotazione di spazi aperti, potendo utilizzare le agevolazioni amministrative in materia di localizzazione di attività produttive e di urbanistica negoziata, oltre alle opportunità offerte da diverse misure finanziarie statali e comunitarie.

Né, per l'articolazione degli spazi e dei corpi di fabbrica (tutti tra loro piuttosto integrati ed interdipendenti), risulta ragionevole ed economicamente vantaggioso pensare ad un frazionamento in diversi lotti.

Altrettanto evidente è però la constatazione dell'oggettivo stato di crisi dell'iniziativa che di certo non può suggerirne forme di riattivazione se non precedute da una profonda analisi delle ragioni della sospensione delle attività produttive e l'individuazione dei conseguenti correttivi sia in termini di strategie che di operatività.

Dalle superiori considerazioni emerge che il metodo di stima probabilmente più adeguato per

l'attribuzione del valore all'impianto in questione è quello cosiddetto in base al "valore di mercato" ottenibile attraverso la comparazione dell'immobile con altri recentemente compravenduti e con caratteristiche estrinseche ed intrinseche assimilabili a quelle del bene oggetto di stima, da sommare al valore venale del terreno e depurato dal deprezzamento derivante dalla vetustà, dalle condizioni generali di manutenzione e dalle bonifiche necessarie; per le ragioni sopra esposte risulta da escludersi il metodo del "costo di ricostruzione".

La presente stima, quindi, si articola in due fasi: una prima di valutazione del patrimonio immobiliare e una seconda di stima dei beni strumentali. Per quanto concerne questa seconda fase va precisato che i beni strumentali sono costituiti da quelli presenti nello stabilimento, di proprietà della società proponente il concordato preventivo e facenti parte dell'inventario effettuato in data 30/07/2013 dai commissari giudiziali.

### **Valutazione degli immobili**

Per la valutazione del valore dei capannoni, insieme ai manufatti adibiti ad uffici e servizi per il personale, oltre che alle pertinenze esterne, si è ritenuto opportuno, per le ragioni sopra esposte, procedere attraverso la stima diretta monoparametrica, detta anche sintetico-comparativa, la quale si basa sulla comparazione diretta degli immobili in oggetto con beni analoghi, appartenenti alla stessa area di mercato, recentemente compravenduti e di prezzo e caratteri noti, ed applicando infine un coefficiente (riduttivo o maggiorativo) per correggere le quotazioni medie ottenute, adattandole agli immobili specifici, le cui caratteristiche possono discostarsi da quelle tipiche della media.

Si vuole evidenziare inoltre che i valori unitari di riferimento applicati nella stima, sono stati generalmente quelli medi rilevati dall'indagine di mercato, ovvero i valori applicabili in base a buon senso ed esperienza, tenendo conto, tuttavia, delle particolari caratteristiche oggettive e soggettive eventualmente riscontrabili sul singolo bene; le fonti usate per l'indagine di mercato sono costituite dalla banca dati O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio), da

agenzie immobiliari locali, annunci e vendite giudiziarie, dati ISTAT e pubblicazioni specializzate.

### Calcolo delle consistenze

Come sopra illustrato e giustificato, nella presente relazione si utilizzerà, per la stima del valore di mercato dei beni, il metodo di stima diretta monoparametrica; per la valutazione del valore dei beni di pertinenza del concordato preventivo in oggetto si terrà quindi in considerazione la superficie commerciale omogeneizzata degli immobili che, sulla base della documentazione in possesso e dei rilievi e misurazioni effettuate, si va di seguito a calcolare:

- Superficie lorda capannoni: m<sup>2</sup> 34.542;
- Superficie lorda vani accessori diretti (uffici, alloggi e servizi per il personale): m<sup>2</sup> 574,95
- Superficie lorda pertinenze scoperte pavimentate: m<sup>2</sup> 27.450 - ponderata m<sup>2</sup> 2.745;
- Superficie lorda terreni agricoli limitrofi all'area propriamente industriale: m<sup>2</sup> 140.000;

Ai fini della valutazione dei beni si considera la **superficie vendibile** pari alla **superficie commerciale omogeneizzata**, ovvero alla somma delle superfici principali e delle superfici accessorie opportunamente omogeneizzate, ove:

- la superficie lorda esprime la superficie netta e, in aggiunta, l'intera superficie occupata dai muri interni, dai pilastri e dai muri esterni di proprietà esclusiva, oltre che il 50% dello spessore dei muri confinanti con altre proprietà;
- la superficie commerciale, calcolata secondo la norma UNI 10750 esprime, ai sensi del D.P.R. n.138/98 e della circolare dell'Agenzia del Territorio sulla determinazione della consistenza degli immobili, la somma delle superfici costituenti l'immobile "corrette" come appresso riportato:
  1. Il 100% della superficie dei vani principali e accessori diretti al lordo delle superfici occupate dai muri interni ed esterni;
  2. Il 50% delle superfici dei muri eventualmente in comunione con altre unità

immobiliari;

3. Le superfici scoperte pavimentate ad uso esclusivo ponderate (percentale di ponderazione utilizzata pari al 10%);
4. Le superfici scoperte non pavimentate ponderate (percentale di ponderazione utilizzata pari all' 1%).

In definitiva si avrà: **sup. lorda capannoni (m<sup>2</sup> 34.542) + sup. lorda vani accessori diretti (m<sup>2</sup> 574,95) + sup. ponderata pertinenze scoperte pavimentate (m<sup>2</sup> 2.745) = m<sup>2</sup> 37.861,95 che si arrotondano a m<sup>2</sup> 38.000.**

**I terreni agricoli adiacenti all'area industriale verranno invece valutati adottando un diverso valore unitario, attinente alle loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche.**

**Stima del più probabile valore di mercato dei beni immobili (escluso la cava)**

Analizzando i prezzi medi di compravendita ottenuti dall'indagine di mercato condotta e considerate le caratteristiche del mercato immobiliare di Orte, oltre che della specifica tipologia di immobili, si è valutato che, per complessi industriali comparabili a quello di cui trattasi, i prezzi medi reali nelle compravendite possono oscillare tra un massimo di 450,00 €/m<sup>2</sup> e un minimo di 250,00 €/m<sup>2</sup>, con una quotazione media tra i due valori di 350,00 €/m<sup>2</sup>.

Si è ritenuto opportuno, inoltre, calcolare dei coefficienti di differenziazione connessi alle caratteristiche intrinseche dell'immobile (come vetustà, stato di conservazione, dimensioni ecc.), i quali, moltiplicati tra loro, portano ad un coefficiente globale unico di 0,80, da moltiplicare quindi alla quotazione media ottenuta con l'analisi di mercato.

Alla luce dei dati sopra riportati si può così procedere alla valutazione di un probabile valore dell'unità da moltiplicare alla superficie commerciale già calcolata, pertanto si ritiene di poter moltiplicare il valore medio riscontrato di 350,00 €/m<sup>2</sup> (desunto dall'analisi di mercato) per il coefficiente globale di differenziazione precedentemente calcolato e pari a 0,80, in questo modo il



valore unitario sarà:

$$€/m^2 350,00 \times 0,80 = €/m^2 280,00.$$

A questo punto, moltiplicando il valore unitario appena ricavato per la superficie commerciale omogeneizzata degli immobili, si ottiene il valore richiesto:

$$€/m^2 280,00 \times m^2 38.000 = \mathbf{€ 10.640.000 = Valore di mercato dei beni immobili costituenti l'area produttiva.}$$

Allo stesso modo, esaminando i prezzi medi di mercato praticati nell'area in oggetto per terreni agricoli con caratteristiche comparabili a quelle dei terreni in oggetto, si è ritenuto opportuno applicare un valore medio riscontrato pari ad €/m<sup>2</sup> 1,00 da moltiplicare alla superficie dei terreni limitrofi ai capannoni e alle loro relative aree di pertinenza sopra descritte; si avrà così:

$$€/m^2 1,00 \times m^2 140.000 = \mathbf{€ 140.000 = Valore di mercato dei terreni confinanti con l'area produttiva.}$$

#### **Stima del più probabile valore di mercato della cava**

La stima del più probabile valore di mercato della cava si effettuerà invece attraverso un rigoroso esame dei costi e dei ricavi desunti dall'attività estrattiva, ovvero attraverso il metodo analitico per capitalizzazione dei redditi, ritenuto il più consono al caso in oggetto; per cui, utilizzando la “formula del Canevazzi”, si avrà:

$$V = \frac{a \times (q^n - 1)/r + b/r + S - M}{q^n}$$

Ove:

V = valore della cava all'attualità;

a = reddito annuo medio percepibile dalla coltivazione della cava;

$q^n = (1+r)^n$  in cui “r” rappresenta il saggio di capitalizzazione ed “n” il numero di anni di coltivazione della cava e compreso il tempo necessario al suo ritombamento;

b = futuro beneficio fondiario del terreno restituito a colture agrarie mediante una spesa “S”;

M = valore delle attrezzature fisse eventualmente presenti nell'anno “n”.

Come precedentemente detto la cava in questione, da dove negli anni si è estratta la materia prima (argilla) per la produzione dei laterizi, è ormai prossima all'esaurimento; considerando il progetto redatto per la domanda di proroga dell'autorizzazione all'attività estrattiva (ai sensi dell'art. 34 L.R. 17/2004) ed il tempo necessario al ritombamento della cava ed al successivo ripristino del sito da destinare a colture agrarie, si stima una possibile coltivazione della cava in oggetto per soli altri due anni circa.

Come desunto dai dati a disposizione sul piano di coltivazione della cava, si rileva una potenzialità residua della stessa pari a 300.000 m<sup>3</sup> di argilla estraibile, da cui si desume che nei restanti due anni di possibile coltivazione si avrà una potenzialità annua di estrazione pari a 150.000 m<sup>3</sup>.

Moltiplicando i 300.000 m<sup>3</sup> di argilla ancora estraibile per 19 q.li/mc si può stimare una produzione pari a 5.700.000 q.li di laterizi non cotti e, siccome la cottura farebbe perdere all'argilla il 44% del suo peso, si ottiene che, con la materia prima ancora disponibile in cava, si potranno produrre ancora 3.192.000 q.li di laterizi finiti spalmati in due anni, ovvero 1.596.000 q.li all'anno.

Si considera, per la valutazione dei costi da sopportare per produrre il quantitativo di laterizi sopra riportato, un costo unitario pari a 4,30 €/m<sup>3</sup> (desunto da impianti con caratteristiche simili e appartenenti allo stesso gruppo societario), in questo modo il costo per l'estrazione dell'argilla necessaria alla massima produzione annuale possibile sarebbe: 150.000 m<sup>3</sup> x 4,3 €/m<sup>3</sup> = € 645.000.

**Il costo annuo totale sarà quindi pari ad € 645.000**

Per valutare la spesa necessaria per il ripristino agricolo dell'area di cava, simboleggiata con la lettera “S” nella formula del Canevazzi, ci si riporta a quella del computo metrico estimativo inserito nel progetto approvato nel 2003, successivamente aggiornata in data 07/07/2004 dall'Ispettorato Regionale di Polizia Mineraria della Regione Lazio in € 448.869. Essendo ormai

trascorsi quasi dieci anni da tale data, si ritiene sensato apportare a tali somme una maggiorazione del 30%, ottenendo così un importo di € 583.500.

Avendo appurato anche a seguito del sopralluogo effettuato che nell'impianto in questione operano di norma solo macchine che possono ritenersi "da cantiere", come escavatori, ruspe, autocarri e non essendoci impianti fissi (quali ad esempio frantoi, uffici ecc.), si può affermare che il valore delle attrezzature, riportato con la lettera "M", può essere paragonato a zero.

Il saggio di capitalizzazione "r", attraverso un'indagine svolta su cave aventi caratteristiche comparabili a quella di cui trattasi, si può ritenere congruo se pari al 3,5%.

Per calcolare il ricavo annuo invece, non essendoci un vero e proprio mercato di riferimento per la compravendita di argilla, si adotteranno i principi basilari dell'economia, ovvero si considererà che, affinché un'attività di estrazione per la produzione di articoli per l'edilizia sia "sostenibile", si dovrà avere un utile d'impresa compreso tra il 10% ed il 15% da calcolare ovviamente sul costo totale di estrazione. Ipotizzando un utile del 10% il ricavo annuale sarà dunque:  $645.000 \text{ €/anno} \times 0,10 = 64.500 \text{ €/anno}$ . **Il ricavo netto annuo sarà quindi pari ad € 64.500.**

Sostituendo così i valori appena calcolati alla formula del Canevazzi sopra riportata si otterrà il valore economico della cava, il quale sarà uguale alla somma dei seguenti valori:

- Valore all'attualità conseguente alla coltivazione della cava per i prossimi due anni:

$$V_1 = € 64.500 \times (1,071225 - 1) / (1,071225 \times 0,035) = € 122.533;$$

- Valore residuale dell'area al terzo anno dopo l'effettuazione dell'intervento di sistemazione e destinazione a colture agro-forestali:

$$V_2 = € 9.000 / (1,108717 \times 0,035) = € 231.929;$$

- Valore della spesa che dovrà sostenersi al terzo anno per permettere il riutilizzo dell'area a scopi agro-forestali:

$$V_3 = € 585.000 / (1,108717) = € 527.637;$$

- Valore delle attrezzature a fine ciclo di coltivazione ( ritenuto nullo nel caso specifico):

$$V_4 = \text{€ } 0;$$

da cui si avrà:

$$V = V_1 + V_2 - V_3 + V_4 = - \text{€ } 173.175, \text{ che si arrotondano a } - \text{€ } 173.000.$$

Dalle considerazioni sopra esposte, derivanti da una possibile rimanente produzione effettiva di 300.000 m<sup>3</sup> di argilla, deriva che il valore economico attuale della cava di proprietà della società “  
”, sita in Orte (Vt), località “Camerano” e adiacente il complesso industriale della stessa ditta, equivale ad una passività economica pari ad € 173.000.

Allo stato attuale, considerando i tempi per la possibile vendita della cava e per il rinnovo delle necessarie autorizzazioni, oltre che i costi necessari al nuovo avvio dell'attività di estrazione o legati a vizi occulti, il valore economico della cava in oggetto si ritiene debba essere deprezzato di un ulteriore 15%, ottenendo infine un valore passivo maggiormente prudentiale approssimato a - € 200.000.

**Infine il valore della cava annessa al complesso industriale della società**

**sita in Orte (Vt), località “Camerano”, può prudenzialmente assumersi pari ad una passività economica di € 200.000.**

**Riepilogo dei valori di mercato degli immobili costituenti il complesso industriale e costo bonifiche da effettuare**

**Sommando i valori di mercato ricavati per gli immobili compresi nell'area produttiva, dei terreni confinanti, oltre che della cava annessa, si avrà il valore di mercato complessivo dei beni immobili oggetto di concordato preventivo, pari a:**

<b>Riepilogo dei più probabili valori di mercato ricavati:</b>	
Valore di mercato dei beni immobili costituenti l'area produttiva	€ 10.640.000,00
Valore di mercato dei terreni confinanti con l'area produttiva	€ 140.000,00
Valore di mercato della cava (valore negativo)	-€ 200.000,00
<b>sommano</b>	<b>€ 10.580.000,00</b>

Nel caso in cui gli **oneri per le bonifiche** da effettuare sui beni stimati e sopra compiutamente descritte siano lasciate a carico dell'acquirente, al valore di mercato precedentemente ricavato bisogna sottrarre un importo di **€ 1.700.000,00**, pari all'arrotondamento delle somme da versare per la bonifica dei tetti in lastre malridotte di Eternit (€ 200.000,00), oltre che per la messa in sicurezza permanente del sito inquinato già oggetto di piano di caratterizzazione, oltre che di progetto preliminare, da parte della (€ 1.500.000,00, ovvero € 1.249.000,00 come da progetto + 20% dovuto a oneri di approvazione del progetto preliminare, oneri per la redazione del progetto definitivo e aggiornamento costi delle lavorazioni dal 2005 ad oggi).

Inoltre, per la regolarizzazione urbanistica e catastale degli immobili bisogna prevedere una somma pari almeno ad € 3.016,00, costituita da € 516,00 per l'oblazione da versare al Comune di Orte + € 1.000,00 per l'onorario del tecnico redattore della sanatoria urbanistica + € 1.500,00 per la regolarizzazione catastale, comprensivi dell'onorario del tecnico.

<b>Riepilogo del valore di mercato dell'intero complesso industriale al netto delle bonifiche da effettuare:</b>	
Valore di mercato complessivo dei beni immobili	€ 10.580.000,00
Costi bonifiche	-€ 1.700.000,00
Costi per la regolarizzazione urbanistica e catastale	-€ 3.016,00
<b>sommano</b>	<b>€ 8.876.984,00</b>

**In definitiva, il valore di mercato degli immobili oggetto di concordato preventivo, depurato delle somme necessarie alla bonifica degli stessi, sarà uguale ad € 8.876.984,00.**

#### **Valutazione dei beni mobili**

La proposta di concordato preventivo della società prevede anche la vendita dei cespiti attivi della stessa, relativi all'attività svolta nel complesso industriale in oggetto, sito in Orte (Vt), via Vocabolo Camerano n.35, è quindi corredata di un elenco dei beni mobili, i quali sono stati inventariati dai Commissari Giudiziali in data 30/07/2013.

Nel verbale d'inventario redatto sono presenti i seguenti beni mobili da stimare:

Reparto prelaborazione:

- Cassoni di alimentazione Badeschi – 2 unità dimensioni m 10x1,5;
- Frantumatore a rulli dentati FM/70 (oggetto di pignoramento);
- Laminatoio Morando LA9 (nel sopralluogo si è potuto appurare che invece trattasi di laminatoio Bongiovanni LR9) (oggetto di pignoramento);
- Impastatore Morando MBA5;
- Movimentazione mediante nastri trasportatori a rulli con tappeto in gomma tipo 1000 e 800.

Reparto stoccaggio-silos:

- Nastri spanditori;
- Cassone a nastri di trasporto Morando CA serie C (in cattivo stato);
- Sistema di riempimento;
- Movimentazione mediante nastri trasportatori a rulli con tappeto in gomma tipo 1000 e 800.

Reparto trafilatura:

- Cassoni dosatori di accumulo – 2 unità – Morando serie D con tramoggia di carico, motorizzazioni e passerelle, con capacità 80 m<sup>3</sup> ciascuno;
- Cassone dosatore per dosaggio additivi;
- Impianto aspirazione e depolverizzazione Fimas;
- Impianto stoccaggio, distribuzione e dosaggio polistirolo espanso;
- Movimentazione mediante nastri trasportatori a rulli con tappeto in gomma tipo 1000 e 800;
- N. 2 generatori di vapore Nova Sigma (1,2 ton/h – 7 bar) e Luciani (2,4 ton/h – 10 bar) (nel sopralluogo si è potuto appurare anche la presenza di un addolcitore per l'acqua);
- Taglierina per mattoni multifilo;
- Impianto carico verde (mattoni crudi);

- Lavafiliera;
- Compressore Demag Mannesmann.

Reparto essiccazione:

- Essiccatoi di tipo continuo Siena – portata 700 ton/giorno – n. 2 unità da quattro gallerie sovrapposte e continue, lunghezza 110 m, temperatura c.ca 200° C;
- Pianali mobili, bilancini 2 piani (c.ca 240 pezzi per ogni essiccatoio);
- Movimentatori a catena;
- Generatore di calore n. 4 bruciatori Itas da 1.000.000 Kcal, posti sopra gli essiccatoi;
- N. 2 bruciatori Itas ad aria per ogni essiccatoio da 2.000.000 Kcal;
- N. 2 ventilatori da 75 KW;
- Impianto di essiccazione Moccia (dismesso);
- Movimentazione materiale uscita essiccatoio + 2 Robot Fanuc di carico carri forno.

Reparto cottura:

- Forno di cottura Morando a tunnel (a gas), temperatura 980 °C con rivestimento in refrattari, lunghezza 164 m, capacità 51 carri;
- Carri cottura n. 151 per forno con pianale refrattario ventilato (oggetto di pignoramento);
- N. 4 trasbordatori tipo Morando;
- Spintori oleodinamici per traslazione carri;
- Alimentazione a metano, 12 bruciatori Frac laterali e 12 in volta;
- Forno obsoleto Morando (dismesso);
- Cabina di controllo forni ed essiccatoi completa di trasformatori, apparecchi di manovra, quadri di controllo;
- Impianto integrativo del quale esiste soltanto cassone di alimentazione.

Reparto confezionamento:

- Impianto scarico cotto a pacco preconfezionato Cosmec n. 2 carri ponte, ciascuno corredato di n. 4 pinze a testa girevole (oggetto di pignoramento);
- Impianto scarico cotto a strati Capaccioli con 2 Robot Fanuc;
- Linea automatica deposito e distribuzione pallets;
- Linea di confezionamento pacchi con reggiatrice verticale Massersi con carroponete, unità fasciatura in nylon termoretraibile Officina Meccanica Senese (oggetto di pignoramento);
- Carroponete Cosmec per formazione moduli e sovrappositore pacchi;
- Nastro a tapparelle accumulo pacchi;
- Pesa a ponte modulare.

Servizi tecnologici:

- Cabina di decompressione gas Metano;
- Cabina elettrica di trasformazione;
- Impianto aria compressa – compressore GA 508 Atlas Copco e compressore Mattei;
- Impianto antincendio con cisterna di accumulo;
- Sistema di n. 4 vasche per riserva idrica,  $V=4 \times 200=800 \text{ m}^3$  con pompe;
- Impianto di illuminazione esterna.

Attrezzature mobili semoventi:

- Serbatoio mobile per gasolio;
- Segatrice Imer Masonry 350;
- Carrello elevatore OM matr. 1136115;
- Autogru Ormig 250 TG matr. 13428.

Si rimanda al rilievo fotografico allegato alla presente relazione per cogliere meglio le caratteristiche e lo stato di conservazione dei suddetti beni mobili (*v. allegato n. 6 “rilievo fotografico impianti e macchinari”*).



Il sottoscritto, incaricato della stima dei suddetti beni composti da impianti e macchinari necessari alla produzione dei laterizi, dopo essersi recato *in situ* per la verifica della sussistenza degli stessi, oltre che del loro stato di manutenzione, ha provveduto ad acquisire ogni ulteriore documento necessario all'espletamento dell'incarico ricevuto.

**Critério di stima del più probabile valore di mercato dei beni mobili**

Nella valutazione dei beni sopra descritti si è tenuto conto del probabile valore di realizzo, calcolato in base alle quotazioni medie di beni comparabili a quelli in esame e con l'aggiunta delle necessarie variabili quali: stato di conservazione, fattori di svalutazione, richiesta del mercato, possibilità di reimpiego/riutilizzo, costi relativi a smontaggio-rimontaggio e affini, eventuale vendita con i rischi impliciti nella condizione del "visto e piaciuto".

Un'analisi approfondita dei beni in argomento suggerisce infatti di valutare il deterioramento o la vetustà dei beni anche in specifica ragione di una durabilità massima appositamente stimata ed individuata per analogia con altri macchinari comparabili a quelli in esame.

Dall'esame della documentazione reperita, gli impianti e macchinari da stimare si possono ragionevolmente ritenere acquistati dalla società \_\_\_\_\_ tra il 1995 (anno di acquisto del complesso industriale dalla sig.ra \_\_\_\_\_) ed il 1999 (anno di vendita alla \_\_\_\_\_), in quanto la stessa \_\_\_\_\_ ha acquistato, con atto di cessione d'azienda per notar Elio Casalino, *"la piena ed incondizionata titolarità del complesso aziendale descritto in premessa formato dalle attività e dalle passività così come indicate nella situazione patrimoniale che si allega al presente atto sotto la lettera c, incluso il valore di avviamento ... (omissis)"*.

Nella situazione patrimoniale citata nel predetto atto sono riportate, tra le attività, le somme corrispondenti al valore degli impianti in oggetto, e precisamente:

- forni e loro pertinenze \_\_\_\_\_ £ 1.496.108.000;
- silos \_\_\_\_\_ £ 1.372.664.000;

– impianti e macchinari di produzione \_\_\_£ 1.954.100.000;

per un totale di £ 4.822.872.000, pari ad € 2.490.805,52.

Bisogna inoltre segnalare che la \_\_\_\_\_, subito dopo l'acquisto, ha firmato un contratto con la \_\_\_\_\_ per la fornitura di macchinari e attrezzature, compresa la progettazione e l'assistenza tecnica al montaggio necessari per l'adeguamento funzionale dell'impianto per la produzione di laterizi sito in Orte, per un corrispettivo di £ 4.500.000.000, pari ad € 2.324.056,05. Le forniture vere e proprie riguardavano esclusivamente nastri trasportatori in gomma, quadri elettrici, impianti elettrici e delle serie di ricambi per i macchinari già esistenti, oltre a modifiche, controlli e revisioni ai macchinari già in sede e relativo aggiornamento di software e hardware per il loro funzionamento.

Ciò detto, nell'impossibilità di reperire le fatture di acquisto dei suddetti macchinari ed impianti, si può ragionevolmente ipotizzare che gli stessi siano stati acquistati tra il 1995 ed il 1999 ed aggiornati tra il 1999 ed il 2000 e la spesa totale per l'acquisto e la loro messa in funzione è stata pari ad € 4.814.861,57.

Il sopralluogo effettuato in data 03/12/2013 non ha reso possibile la verifica dello stato di funzionamento dei beni presenti nel complesso.

Da quanto sopra si evince quindi la necessità di una conferma definitiva dei valori in oggi proposti, conferma ottenibile solo dopo il necessario collaudo dei macchinari.

Il sopralluogo ha infatti evidenziato un generale stato di abbandono dei beni e un complessivo degrado di tutte le attrezzature visionate, confermato dal fatto che l'attività di produzione risulta essersi fermata da circa quattro anni; si ritiene inoltre che da tale data non sia stato effettuato alcun intervento di manutenzione sui macchinari in esame.

In particolare, trattandosi di apparecchiature tecnologiche particolarmente delicate, si ritiene concreta la possibilità di riscontrare mal funzionamenti o guasti all'atto del nuovo riutilizzo.

In questo contesto, a margine della valutazione espressa in termini di vetustà e durabilità del bene, appare inevitabile aggiungere un ulteriore deprezzamento del 20% sul valore risultante utilizzando i coefficienti di ammortamento indicati dal D.M. 31/12/1988, imputabile ad una presunta ma prevedibile minore longevità delle strutture causata dal mediocre stato manutentivo.

In altre parole il processo di stima prevede per ogni singolo bene la inesorabile “morte funzionale”, in questo caso individuata nel numero di anni pari a 25, ricavato dall'analisi di beni comparabili a quelli in oggetto e regolarmente mantenuti, ove, per “morte funzionale” si intende o il complessivo deterioramento del bene o più semplicemente una vetustà complessiva tale da imporre la sostituzione del bene stesso.

In definitiva, dalle considerazioni sopra esposte, si può ragionevolmente ipotizzare che i macchinari in oggetto siano stati acquistati intorno al 1997, per cui avrebbero ad oggi (2014) un'età di 17 anni, pari all'incirca ai 2/3 della loro vita media prima della “morte funzionale”.

Sono inoltre necessarie delle considerazioni sullo stato del mercato di compravendita per gli impianti ed i macchinari da stimare: dato il periodo di crisi che sta attraversando il settore dell'edilizia, cui la produzione di laterizi è strettamente correlata, le vendite di macchinari sia nuovi che usati sono in deciso calo, ciò è dovuto alla principale legge del mercato, ovvero all'incontro tra domanda ed offerta. Essendo la domanda di laterizi per l'edilizia molto limitata rispetto a quella di qualche anno fa, la produzione degli stessi si è ridotta, insieme ai prezzi; soprattutto, per quel che riguarda i macchinari per la produzione, bisogna considerare che le aziende in grado di fare nuovi investimenti attraverso l'avviamento di nuove industrie per la produzione dei laterizi, almeno in Italia, sono molto poche, da ciò consegue che la richiesta di macchinari utili allo scopo è ferma.

Qualche possibilità in più per la vendita dei beni mobili in argomento deriva dal loro smontaggio e rimontaggio in stock in paesi con economie emergenti, ma tali operazioni, come già visto, hanno costi importanti.

In ultimo, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi e delle particolarità della vendita giudiziaria, si opererà un ulteriore necessario abbattimento del prezzo di mercato pari al 20%.

Tutto quanto sopra esposto, dalle indagini di mercato condotte sulla compravendita di beni del tutto simili a quelli descritti, tenendo presenti le considerazioni appena illustrate sulla vetustà, stato di manutenzione/conservazione, fattori di svalutazione, richiesta del mercato, possibilità di reimpiego/riutilizzo, costi relativi a smontaggio-rimontaggio e affini, eventuale vendita con i rischi impliciti nella condizione del “visto e piaciuto”, si riportano di seguito le valutazioni effettuate per categorie di beni e di utilizzo.

### **Stima dei beni mobili**

#### **Beni del reparto di prelaborazione:**

- Cassoni di alimentazione Badeschi – 2 unità dimensioni m 10x1,5;
- Frantumatore a rulli dentati FM/70 (oggetto di pignoramento);
- Laminatoio Morando LA9 (nel sopralluogo si è potuto appurare che invece trattasi di laminatoio Bongiovanni LR9) (oggetto di pignoramento);
- Impastatore Morando MBA5;
- Movimentazione mediante nastri trasportatori a rulli con tappeto in gomma tipo 1000 e 800.

**Presumibile valore di realizzo e prezzo-base per la vendita dei suddetti beni: € 55.000,00.**

#### **Beni del reparto stoccaggio-silos:**

- Nastri spanditori;
- Cassone a nastri di trasporto Morando CA serie C (in cattivo stato);
- Sistema di riempimento;
- Movimentazione mediante nastri trasportatori a rulli con tappeto in gomma tipo 1000 e 800.

**Presumibile valore di realizzo e prezzo-base per la vendita dei suddetti beni: € 80.000,00.**

#### **Beni del reparto trafilatura:**

- Cassoni dosatori di accumulo – 2 unità – Morando serie D con tramoggia di carico, motorizzazioni e passerelle, con capacità 80 m<sup>3</sup> ciascuno;
- Cassone dosatore per dosaggio additivi;
- Impianto aspirazione e depolverizzazione Fimas;
- Impianto stoccaggio, distribuzione e dosaggio polistirolo espanso;
- Movimentazione mediante nastri trasportatori a rulli con tappeto in gomma tipo 1000 e 800;
- N. 2 generatori di vapore Nova Sigma (1,2 ton/h – 7 bar) e Luciani (2,4 ton/h – 10 bar) (nel sopralluogo si è potuto appurare anche la presenza di un addolcitore per l'acqua);
- Taglierina per mattoni multifilo;
- Impianto carico verde (mattoni crudi);
- Lavafiliera;
- Compressore Demag Mannesmann.

**Presumibile valore di realizzo e prezzo-base per la vendita dei suddetti beni: € 65.000,00.**

**Beni del reparto essiccazione:**

- Essiccatoi di tipo continuo Siena – portata 700 ton/giorno – n. 2 unità da quattro gallerie sovrapposte e continue, lunghezza 110 m, temperatura c.ca 200° C;
- Pianali mobili, bilancini 2 piani (c.ca 240 pezzi per ogni essiccatoio);
- Movimentatori a catena;
- Generatore di calore n. 4 bruciatori Itas da 1.000.000 Kcal, posti sopra gli essiccatoi;
- N. 2 bruciatori Itas ad aria per ogni essiccatoio da 2.000.000 Kcal;
- N. 2 ventilatori da 75 KW;
- Impianto di essiccazione Moccia (dismesso);
- Movimentazione materiale uscita essiccatoio + 2 Robot Fanuc di carico carri forno.

**Presumibile valore di realizzo e prezzo-base per la vendita dei suddetti beni: € 75.000,00.**

### **Beni del reparto cottura:**

- Forno di cottura Morando a tunnel (a gas), temperatura 980 °C con rivestimento in refrattari, lunghezza 164 m, capacità 51 carri;
- Carri cottura n. 151 per forno con pianale refrattario ventilato (oggetto di pignoramento);
- N. 4 trasbordatori tipo Morando;
- Spintori oleodinamici per traslazione carri;
- Alimentazione a metano, 12 bruciatori Frac laterali e 12 in volta;
- Forno obsoleto Morando (dismesso);
- Cabina di controllo forni ed essiccatoi completa di trasformatori, apparecchi di manovra, quadri di controllo;
- Impianto integrativo del quale esiste soltanto cassone di alimentazione.

**Presumibile valore di realizzo e prezzo-base per la vendita dei suddetti beni: € 100.000,00.**

### **Beni del reparto confezionamento:**

- Impianto scarico cotto a pacco preconfezionato Cosmec n. 2 carri ponte, ciascuno corredato di n. 4 pinze a testa girevole (oggetto di pignoramento);
- Impianto scarico cotto a strati Capaccioli con 2 Robot Fanuc;
- Linea automatica deposito e distribuzione pallets;
- Linea di confezionamento pacchi con reggiatrice verticale Massersi con carroponete, unità fasciatura in nylon termoretraibile Officina Meccanica Senese (oggetto di pignoramento);
- Carroponete Cosmec per formazione moduli e sovrappositore pacchi;
- Nastro a tapparelle accumulo pacchi;
- Pesa a ponte modulare.

**Presumibile valore di realizzo e prezzo-base per la vendita dei suddetti beni: € 75.000,00.**

### **Servizi tecnologici:**

- Cabina di decompressione gas Metano;
- Cabina elettrica di trasformazione;
- Impianto aria compressa – compressore GA 508 Atlas Copco e compressore Mattei;
- Impianto antincendio con cisterna di accumulo;
- Sistema di n. 4 vasche per riserva idrica,  $V=4 \times 200=800 \text{ m}^3$  con pompe;
- Impianto di illuminazione esterna.

**Presumibile valore di realizzo e prezzo-base per la vendita dei suddetti beni: € 90.000,00.**

**Attrezzature mobili semoventi:**

- Serbatoio mobile per gasolio;
- Segatrice Imer Masonry 350
- Carrello elevatore OM matr. 1136115;
- Autogru Ormig 250 TG matr. 13428.

**Presumibile valore di realizzo e prezzo-base per la vendita dei suddetti beni: € 5.000,00.**

**Il valore totale degli impianti e dei macchinari inventariati dai commissari giudiziali e verificati *in situ* è così pari ad € 545.000.**

**Conclusioni**

Il sottoscritto arch. Vito Nacci, a seguito dell'incarico ricevuto per la stima dei beni immobili e mobili costituenti il complesso industriale ubicato in Orte (Vt), alla via Vocabolo Camerano n. 35 - località Fornace - di proprietà della società .., dopo aver compiuto una necessaria analisi dei dati raccolti presso i competenti uffici pubblici e privati, attraverso i sopralluoghi effettuati, tenendo in debito conto la tipologia e le caratteristiche del mercato immobiliare locale, oltre che lo stato di conservazione in cui versano i beni oggetto della presente consulenza, ha potuto stimare **il più probabile valore di mercato dei beni della società ammessa al concordato preventivo** (ovvero il controvalore in denaro che possiedono all'attualità i beni

immobili e mobili descritti, nell'ambito della compravendita degli stessi in un mercato liquido e tra parti consapevoli) **pari a:**

<b>Riepilogo generale:</b>	
<b>Descrizione</b>	<b>Valore stimato</b>
Valore di mercato dei beni immobili costituenti l'area produttiva	€ 10.580.000,00
Valore di mercato dei terreni confinanti con l'area produttiva	€ 140.000,00
Valore di mercato della cava (valore negativo)	-€ 200.000,00
Costi bonifiche da effettuare (valore negativo)	-€ 1.700.000,00
Costi per la regolarizzazione urbanistica e catastale	-€ 3.016,00
Valore totale impianti e macchinari	€ 545.000,00
<b>sommano</b>	<b>€ 9.361.984,00</b>
<b>Valore complessivo dei beni costituenti il complesso industriale [ ] di Orte: € 9.362.000,00</b>	

Ringraziando pertanto la S.V.Ill.ma per la fiducia accordatagli e rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento o necessità, il sottoscritto stimatore rassegna la presente relazione di consulenza tecnica composta da n. 41 pagine, oltre gli allegati così come elencati e descritti e la specifica di spese e competenze.

*Monopoli, li 15 gennaio 2014*

*Lo stimatore designato*

*Arch. Vito Nacci*

*Allegati*

- 1. Planimetria e stralci di mappa catastali;*
- 2. Visure catastali;*
- 3. Visure ipotecarie;*
- 4. Planimetrie e schemi grafici;*



5. *Rilievo fotografico immobili;*
6. *Rilievo fotografico impianti e macchinari;*
7. *Copie fotostatiche della documentazione acquisita;*
8. *Relazione sulla nota prov. di Viterbo – Assessorato Ambiente ed Energia – del 17/12/2013  
prot. n. 85905;*
9. *Specifiche di spese e competenze;*