

STUDIO PAPI

TRIBUNALE DI RIETI

[REDACTED]

Giudice Delegato. Dott.ssa Francesca Vitale

Il Curatore: Avv. Enrico Santilli

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

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] tenuto 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] particella n. [REDACTED] categoria DI (opifici) - rendita catastale [REDACTED]

catasto terreni:

foglio n. [REDACTED] particelle nn. [REDACTED] e [REDACTED] 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 concordata), in quanto per motivazioni diverse non sono nella disponibilità della ditta [redacted] oggetto di della procedura :

foglio [redacted] particelle [redacted] q 1143

foglio n. [redacted] particella n. [redacted] 1381

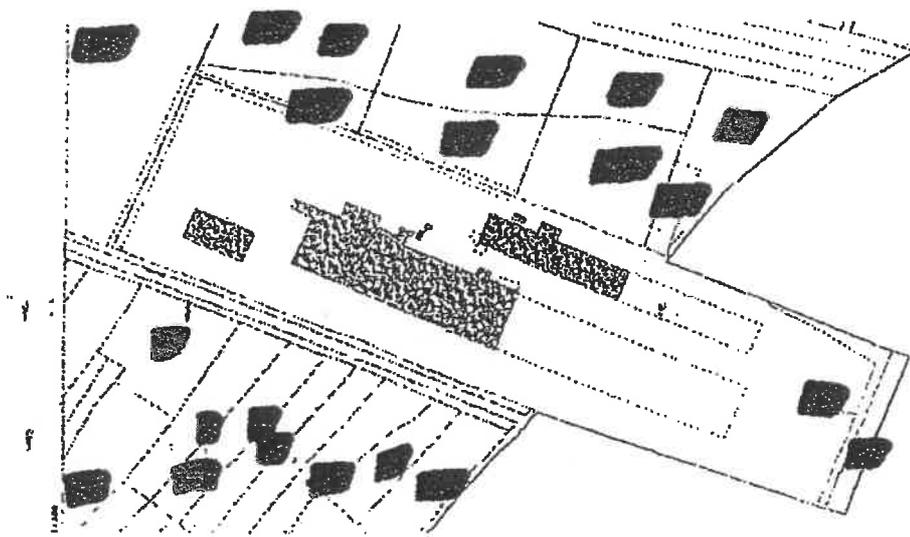
**CATASTO URBANO**

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  
IMMOBILITATO 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 superficaria

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 57.444,00 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) carro ponte, tre per parte, che dalla zona produzione trasferiscono gli stessi nelle aree di stoccaggio.

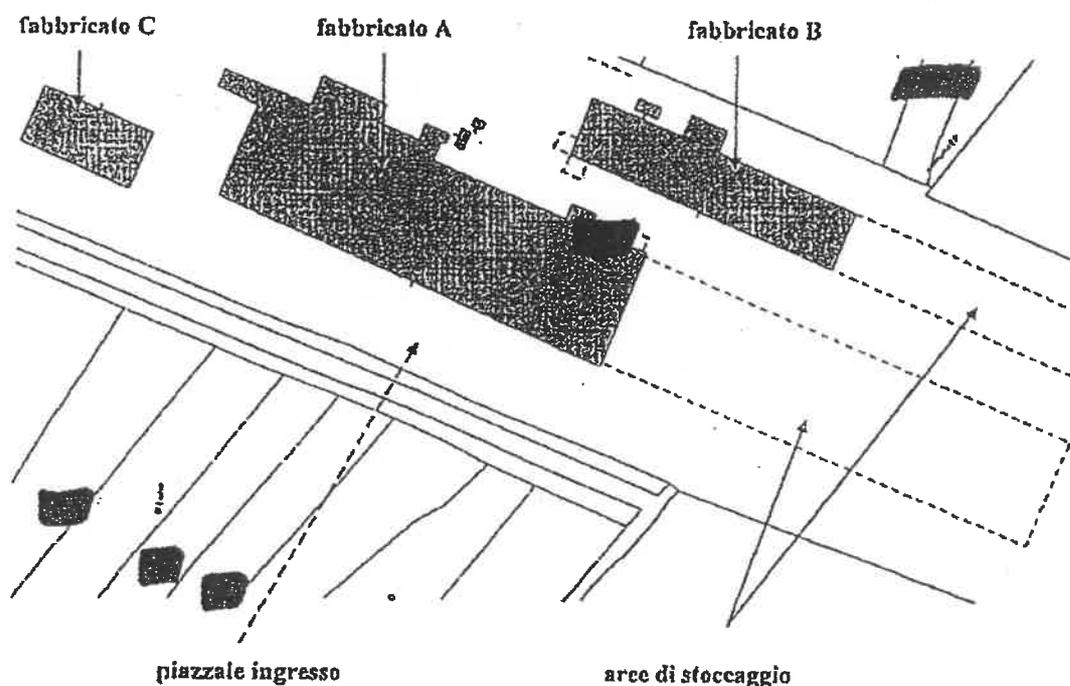
Adiacente al fabbricato sono ubicati: la centrale di betonaggio SIONE, i locali accessori: cabina e centrale elettrica, idrica, deposito olio lubrificante, stoccaggio polistirolo e polistirene, magazzini, mensa e spogliatoio, servizi igienici e uffici. Nel complesso lo stato di conservazione e manutenzione 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 carro ponte 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 carroponete 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 predigente relazione, non è stato rilasciato il Permesso di costruire in sanatoria (difficoltà 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 carro ponte 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, determinati come sopra indicato

## VALORI AGGIORNATI

edificio	SUP	prezzo €/mq	valore aggiornato
<b>CAPANNONE</b>	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
servizi 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
<b>sommario</b>			<b>€ 2.845.074,60</b>

### 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 STONE	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
<b>sommario</b>		<b>€ 544.000,00</b>

### 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 pilini	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
<b>sommario</b>		<b>€ 177.200,00</b>	

TOTALE

€ 3.566.274,60

edificio	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			<b>€ 916.380,00</b>
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 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 dell'area di stoccaggio, come riportato nella precedente relazione, comprende anche quello relativo ai carriponte o relative linee di corsa.

#### P-STIMA TERRENI

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

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

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

n.	AUTOVETTURE / AUTOMEZZI	Valore €
N° 1	Mercedes 410D [redacted] n. 362248 3 posti cassonato funzionante	€ 1.600,00
N° 1	Ford I25T350 [redacted] n. 248627 posti 6 cassonato funzionante	€ 2.400,00
N° 1	Ford transit [redacted] n. 593801	€ 800,00
N° 1	Furgone Volkswagen mod. CRAFTER TD [redacted] n. 86392 posti 6 cassonato funzionante	€ 18.400,00
N° 1	Renault Kangoo [redacted] n. 193154	€ 2.400,00
N° 1	Volvo berlina [redacted] n. 468000	€ 1.600,00
N° 1	Renault Velsa [redacted] n. 195774	€ 6.400,00
N° 1	Fiat punto tg. [redacted] n. 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] n. 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/autoveature	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
F	terreni particelle nn. 101 e 105	154.000,00
	<b>totale</b>	<b>5.962.257,00</b>

In fine, 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
B	terreni particelle nn. 101 e 105	154.000,00	23.100,00	130.900,00
				<b>4.891.283,01</b>

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 picna propriet**

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

catasto urbano:

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

catasto terreni:

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

confinante con strada, particella [redacted] [redacted]

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

**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] [redacted]

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

confinanti: foglio n. [redacted] part. n. [redacted] foglio [redacted] part. [redacted]

VALORE € 8.000,00 - dicono 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

