

TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO N°: 28/08 R.F.

TELECO CAVI S.P.A.

Giudice Delegato: CONCIATORI dott. Flavio

Curatori: Dott. Massimo Mancinelli - Dott. Angiolino Di Francesco - Avv. Massimo De Luca

Consulenti: Geom. O. Reginelli - Arch. S. Procaccini

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

ALLEGATO "A": elaborati ed atti identificativi degli immobili



IMMOBILI FROSINONE - VIA LAME N°7 - ZONA INDUSTRIALE

Teramo, lì: 07/02/2011

I Consulenti

Geom. O. Reginelli

Arch. S. Procaccini

TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO N°: 28/08 R.F.

TELECO CAVI S.P.A.

Giudice Delegato: CONCIATORI dott. Flavio

Curatori: Dott. Massimo Mancinelli - Dott. Angiolino Di Francesco - Avv. Massimo De Luca

Consulenti: Geom. O. Reginelli - Arch. S. Procaccini

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA



IMMOBILI FROSINONE - VIA LAME N°7 - ZONA INDUSTRIALE

Teramo, li: 07/02/2011

I Consulenti

Geom. O. Reginelli

Arch. S. Procaccini

TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO N°: 28/08 R.F.

***** ***** **S.P.A.**

Giudice Delegato: CONCIATORI dott. Flavio

Curatori: Dott. Massimo Mancinelli - Dott. Angiolino Di Francesco - Avv. Massimo De Luca

CC.TT.U: Geom. O. Reginelli - Arch. S. Procaccini

Lotto n°1:	<i>Complesso industriale sito in comune di Frosinone alla Via Lame n° 7 e composto da n°2 fabbricati industriali per la produzione di cavi energia, n° 2 capannoni ad uso magazzino ed annessi corpi di fabbrica accessori, il tutto insistente su area di superficie catastale, tra coperta e scoperta, di circa mq 78.295.</i>
Lotto n° 2:	<i>appezzamento di terreno sito in Comune di Frosinone nei pressi di Via Lame della consistenza catastale di circa mq 19.500.</i>

Gli scriventi **Geom. Osvaldo Reginelli** con studio in Teramo in Villa Falchini di Teramo ed iscritto al Collegio dei Geometri di Teramo con il n° 659 e l'**Arch. Sergio Procaccini** con studio in Teramo alla Via F. Turati n° 4 iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Teramo con il n° 462, nella loro qualità di Consulenti Tecnici della procedura in oggetto, presentano la presente relazione tecnico-estimativa su incarico degli organi della procedura.

Espletate le operazioni e le ricerche resesi necessarie, gli scriventi redigono il presente elaborato, diviso in due parti: una descrittiva estimativa come in indice e l'altra di raccolta degli allegati.

Indice

A) Premesso	pag. 03
B) Sentenza dichiarativa di fallimento	pag. 04
C) Ubicazione e natura dei beni oggetto della stima	pag. 05
D) Generalità dei beni e loro disponibilità	pag. 06
D ₁) Proprietà	pag. 06
D ₂) Provenienza	pag. 06
D ₃) Dati Catastali	pag. 06
D ₄) Confini	pag. 08
D ₅) Situazione edilizia	pag. 08
D ₆) Situazione urbanistica	pag. 09
E) Atti pregiudizievoli	pag. 11
E ₁) Iscrizioni	pag. 11
E ₂) Trascrizioni	pag. 11
F) Descrizioni dei beni	pag. 12
F ₁) Configurazione dei beni e stato manutentivo generale	pag. 12
G) Misurazione	pag. 20
H) Metodo di stima adottato	pag. 22
I) Analisi delle caratteristiche	pag. 22
I ₁) Estrinseche	pag. 22
I ₂) Intrinseche	pag. 23
L) Valore attribuibile ai beni	pag. 24
M) Proposta di vendita	pag. 25
N) Gestione	pag. 26
O) Riepilogo	pag. 26

A) Premesso

- che ricevuto l'incarico di aggiornare la descrizione e stima dei beni di compendio della procedura, gli scriventi ha dato corso alle indagini preliminari, di indole informativa e tecnica, indirizzate alla raccolta dei dati indispensabili per poter successivamente procedere alla richiesta della documentazione ipotecaria, catastale e comunale;
- che più volte si sono recati presso i beni oggetto di stima per rendersi conto della loro consistenza;

- che raccolti alcuni documenti, hanno predisposto gli elaborati grafici e fotografici da allegare alla relazione tecnico descrittiva;
 - che hanno effettuato accertamenti presso il Consorzio per lo Sviluppo Industriale di Frosinone (ASI Frosinone) e l’Autorità di Bacino dei Fiumi Liri – Gagliano e Volturno (con sede in Caserta);
 - che hanno proceduto alla valutazione dei beni;
 - che hanno verificato lo stato dei danni agli immobili per vetustà, mancata manutenzione e, principalmente, per furti e manomissione all’impianto elettrico/illuminazione/emergenza con esportazione di cavi ed danneggiamenti ai quadri elettrici, ecc.;
 - che viste le consulenze di stima precedentemente redatte,
- tutto ciò premesso, gli scriventi rassegnano il seguente elaborato tecnico estimativo.

B) SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO a favore della **MASSA DEI CREDITORI DELLA ***** **** S.P.A.** e contro ******* **** S.P.A.** (con sede in ***** **** ***** – **) trascritta in data **12/09/2008** al n° **13852** sui seguenti beni immobili:

- **IMMOBILE 1:**
 - Comune: **Frosinone (FR)**
 - Catasto: **fabbricati**
 - Foglio **42** particella **47**
 - Natura: **D1 Opifici**
 - Indirizzo: **Via Lame n° 7**
 - Piano **T-1**
- **IMMOBILE 2:**
 - Comune: **Frosinone (FR)**
 - Catasto: **fabbricati**
 - Foglio **42** particella **269**
 - Foglio **42** particella **641**
 - Natura: **D7 Fabbricati costruiti per esigenze industriali**
 - Indirizzo: **Via Lame**
 - Piano **T**

Esiste corrispondenza tra i dati della sentenza dichiarativa di fallimento e quelli delle attuali partite catastali.

C) Ubicazione e natura dei beni oggetto della stima

I beni oggetto di stima compongono un complesso industriale sito in comune di Frosinone (FR) alla Via Lame n° 7 (Consorzio per lo Sviluppo Industriale). Attualmente si accede agli immobili mediante un unico accesso posto lungo la Strada Provinciale N° 277 (Strada Consortile). Il complesso industriale dista circa 6-7 Km dal centro di Frosinone e, circa 4-5 Km, dal casello autostradale “Frosinone” della A1 – Autostrada del Sole.

L'intero complesso industriale, realizzato su di un'area di superficie catastale di **mq 97.795** (tra coperta e scoperta), è composta da n° 2 fabbricati industriali (con annessi locali di servizio, mensa ed uffici), n° 2 capannoni ad uso magazzino e da ulteriori corpi di fabbrica accessori (abbattitori di fumo, vasca per il recupero delle acque, ecc.) necessari per il ciclo produttivo.

I beni oggetto della stima, in base all'incarico ricevuto, vengono suddivisi e/o raggruppati in modo da formare degli immobili tali da redigere stime per la disposizione di vendita in più lotti in base alle caratteristiche tecniche e commerciali relative all'indagine di mercato. Pertanto si ritiene di disporre i beni distinti in **LOTTI N° 2** come di seguito riportato:

Lotto n° 1:	<i>porzione di complesso industriale sito in comune di Frosinone alla Via Lame n° 7 e composta da un fabbricato industriale per la produzione di cavi energia ed annessi corpi di fabbrica accessori il tutto insistente su area di superficie catastale, tra coperta e scoperta, di circa mq 78.295.</i>
Lotto n° 2:	<i>appezzamento di terreno sito in Comune di Frosinone nei pressi di Via Lame della consistenza catastale di circa mq 19.500.</i>

Il complesso industriale, ai fine della vendita, è stato frazionato in n° 2 distinti cespiti come successivamente identificati e descritti. A seguito della vendita degli stessi, ai fini della stipula del decreto di trasferimento, si provvederà alle pratiche catastali di frazionamento del complesso industriale oggetto di stima come rappresentato nell'elaborato “**Planimetria generale del complesso industriale**”

D) Generalità dei beni e loro disponibilità

D₁) Proprietà

PER ENTRAMBI I LOTTI

E' stato verificato che i beni oggetto di sentenza dichiarativa di fallimento sono di **PIENA ED ESCLUSIVA PROPRIETÀ** della ***** **** S.p.A. con sede in ***** ***** (**), codice fiscale *****.

La società sopra indicata corrisponde a quella contenuta nella sentenza dichiarativa di fallimento e nei dati delle attuali partite catastali (vedere quanto riportato nel successivo § d₃).

D₂) Provenienza

PER ENTRAMBI I LOTTI

La proprietà dei beni è pervenuta alla società ***** **** S.p.A. (come nel paragrafo precedente generalizzata) in virtù della **scrittura privata con sottoscrizione autentica** a rogito Not. Sodini Mario in Roma del 13/06/2002, rep. 36784, trascritta in data **27/06/2002** al n° **8370** di formalità con la quale la Società ***** **** S.p.A. acquistava, dalla Società **** ***** **** S.R.L. (con sede in ***** - codice fiscale *****), i beni distinti al C.F. del comune di Frosinone al foglio **42** particella **47** ed al foglio **42** particella **269** del Comune di Frosinone.

D₃) Dati Catastali

LOTTO N°1

Al **C.F.** del comune di **FROSINONE**, alla data del **18/01/2011**, i beni oggetto di stima intestano a:

- Società ***** **** **S.P.A.**, con sede in ***** ***** ***** (**), codice fiscale ***** , **proprietà per 1/1**;

e sono porzioni delle unità immobiliari attualmente distinte come di seguito:

- foglio **42** particella **47**, Zona Cens. **2**, categoria **D/1**, rendita catastale € **64.792,00**, indirizzo Via Le Lame n° 7, piano T – 1;
- foglio **42** particelle graffate **269** e **641**, Zona Cens. **2**, categoria **D/7**, rendita catastale € **13.196,00**, indirizzo Via Le Lame, piano T (**da frazionare**);

ESISTE corrispondenza tra i dati della sentenza dichiarativa di fallimento e quelli delle attuali partite catastali.

I beni oggetto di stima sono porzioni delle unità immobiliari catastali come sopra riportate. Si provvederà, successivamente alla vendita dei beni, al fine della stipula del decreto di trasferimento, **alla presentazione di pratiche catastali di frazionamento delle predette unità immobiliari come disposto nel lotto.**

Si faccia riferimento per l'individuazione dei beni oggetto di stima del presente lotto, allo specifico allegato grafico "*Planimetria generale del complesso industriale*".

Pertanto, non esiste corrispondenza tra la consistenza catastale delle unità immobiliari oggetto di stima e quanto graficamente riportato sul foglio di mappa in quanto necessita effettuare la variazione ed il frazionamento dei beni. **L'esatta superficie complessiva dell'area, sarà determinata a seguito del frazionamento e/o delle variazioni catastali.**

LOTTO N°2

Al **C.F.** del comune di **FROSINONE**, alla data del **18/01/2011**, i beni oggetto di stima intestano a:

- Sig. ******* **** S.P.A.**, con sede in ******* ***** (**)**, codice fiscale *********, **proprietà per 1/1**;

e sono porzione della unità immobiliare attualmente distinta come segue:

- foglio **42** particelle graffate **269** e **641**, Zona Cens. **2**, categoria **D/7**, rendita catastale **€ 13.196,00**, indirizzo Via Le Lame, piano T (**da frazionare**);

ESISTE corrispondenza tra i dati della sentenza dichiarativa di fallimento e quelli delle attuali partite catastali.

I beni oggetto di stima sono porzioni delle unità immobiliari catastali come sopra riportate. Si provvederà, successivamente alla vendita dei beni, al fine della stipula del decreto di trasferimento, **alla presentazione di pratiche catastali di frazionamento delle predette unità immobiliari come disposto nel lotto.**

Si faccia riferimento per l'individuazione dei beni oggetto di stima del presente lotto, allo specifico allegato grafico "*Planimetria generale del complesso industriale*".

Non esiste corrispondenza tra la consistenza catastale delle unità immobiliari oggetto di stima e quanto graficamente riportato sul foglio di mappa in quanto necessita effettuare la variazione ed il frazionamento dei beni. **L'esatta superficie complessiva dell'area, sarà determinata a seguito del frazionamento e/o delle variazioni catastali.**

D₄) Confini

LOTTO N°1

I beni oggetto di stima confinano a giro con le seguenti proprietà:

- Strada Provinciale a Nord, ***** S.p.A. (lotto n° 2) ad Est ed a Sud, ***** e ***** a Sud, Fiume Sacco, ***** ad Ovest, salvo altri e/o variati.

LOTTO N°2

I beni oggetto di stima confinano a giro con le seguenti proprietà:

- ***** ad Est, ***** su più lati (Est e Sud), ***** a Sud, ***** S.p.A. (lotto n° 1) su più lati, salvo altri e/o variati.

D₅) Situazione edilizia

PER ENTRAMBI I LOTTI

Tutti i fabbricati, le sistemazioni delle aree e le opere edilizie insistenti sull'intero compendio immobiliare, da verifiche effettuate presso i competenti uffici Tecnici del Comune di Frosinone, è stato accertato che l'intero complesso industriale è stato realizzato in più interventi nel tempo con inizio fin dal 1969 in virtù dei seguenti titoli edilizi:

- Licenza di Costruzione del 25/05/1969;
- Licenza di Costruzione del 12/08/1971;
- Licenza di Costruzione del 21/11/1973;
- Licenza di Costruzione rilasciata del 07/06/1974;
- Licenza di Costruzione del 10/12/1976;
- Concessione Edilizia n° 588 del 26/04/1979;
- Concessione Edilizia n° 595 del 17/11/1980;
- Concessione edilizia n° 859 del 21/05/1982;
- Concessione Edilizia n° 2177 del 23/07/1987;
- Concessione Edilizia n° 2178 del 23/07/1987;
- Concessione Edilizia n° 2481 del 18/05/1988;
- Concessione Edilizia n° 2649 del 19/11/1988;
- Concessione Edilizia n° 2650 del 19/11/1988;
- Concessione Edilizia n° 2841 del 08/06/1989;
- Concessione Edilizia n° 3057 del 13/01/1990;

- Concessione Edilizia n° 3099 del 20/02/1990;
- Concessione Edilizia n° 4167 del 04/03/1993;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n° 5533 del 27/11/1997

con la quale vengono assentiti tutti i fabbricati e manufatti insistenti sull'appezzamento di terreno di complessivi mq 97.795 fatta eccezione per alcune modeste porzioni per le quali dovranno effettuarsi aggiornamenti presso le competenti autorità Comunale, ASI e quant'altro.

Il Comune di Frosinone ha rilasciato, nel tempo, le seguenti Autorizzazioni:

- Agibilità n° 512/90 del 13.09.90;
- Agibilità n° 513/90 del 13.09.90;
- Agibilità n° 514/90 del 13.09.90;
- Agibilità n° 515/90 del 13.09.90;
- Agibilità n° 2177 del 16.06.90;
- Agibilità n° 2481 del 16.06.90;
- Agibilità n° 2649 del 16.06.90;
- Agibilità n° 2650 del 16.06.90;
- Agibilità n° 2841 del 16.06.90;
- Agibilità n° 3099 del 16.06.90.

D₆) Situazione urbanistica

Secondo il Piano Territoriale Regolatore (P.T.R.) del Consorzio per lo Sviluppo Industriale della Provincia di Frosinone, l'area sulla quale insiste l'intero complesso industriale (**componenti i lotti nn° 1 e 2**), ha le seguenti destinazioni urbanistiche:

- **Parte in Zona a destinazione Produttiva normata dall'art. 16 delle NN.TT.A.** con parametri ed indici come di seguito:

- All'interno di detta Zona possono insediarsi le attività elencate nel precedente art.8 nella voce Zone Produttive con i relativi stabilimenti industriali ed artigianali, i rispettivi uffici, impianti, infrastrutture interne , magazzini, locali per i servizi del personale, aree per la sosta e manovra di autoveicoli, strade, verde, impianti sportivi e ricreativi limitati alle esigenze delle maestranze delle singole unità produttive, locali per l'esposizione e vendita dei prodotti dell'azienda anche se provenienti da filiali esterne all'agglomerato industriale, purché facenti parte di un unico processo produttivo. Sono altresì consentiti spacci aziendali, gestiti dalla società titolare della Assegnazione del Consorzio, nella misura massima di superficie di vendita di 70 mq, accessibili solo dall'interno dell'area di proprietà e per uso esclusivo delle maestranze dipendenti della azienda. Le costruzioni debbono rispettare i seguenti indici come definiti al precedente art.12:

S.A. min = 2.500 mq

I.C. max = 0,50 mq/mq

I.C.min = 0,20 mq/mq

H max = 15 ml

*D.C. min = H/2 con un minimo di 5 ml
D.S.min = 10 ml su strade inferiori a 7 ml
= 15 ml su strade di sezione compresa tra 7 e 15 ml
= 20 ml su strade di sezione superiore a 15 ml
D.E. min = 10 ml
D.Ab min = 20 ml
Vp > 10% di S.C.*

Sono consentite maggiori altezze esclusivamente per le parti di edifici destinate ad accogliere impianti tecnologici e silos di stoccaggio; in tal caso il Consorzio valuta di volta in volta la congruità delle richieste in relazione a documentate esigenze produttive. Il numero massimo dei piani fuori terra dei corpi di fabbrica destinati ad uffici, sia isolati che accorpati all'edificio destinato alla produzione, non può essere superiore a tre con una altezza massima tra calpestio ed intradosso di 3,70 ml. All'interno di ogni Superficie Assegnata debbono essere previsti parcheggi in misura tale che la superficie dei posti auto –esclusa la viabilità interna e gli spazi interni di manovra – non sia inferiore al 10% della Superficie Fondiaria..... Omissis

- Parte in Verde Sottozona Verde di Rispetto normata dall'art. 19 a1 delle N.T.A.

con parametri ed indici come di seguito:

a1) Zone verdi di rispetto

Nelle aree individuate come Zone Verdi di Rispetto, è fatto divieto di utilizzazioni edilizie e modificazione dello stato dei luoghi.

Sono consentite solamente:

- *le colture agricole;*
- *l'installazione di manufatti per l'esercizio di impianti tecnologici previa autorizzazione del Consorzio e nel rispetto dei beni naturali esistenti;*
- *la messa a dimora di alberi di medio ed alto fusto;*

Per gli edifici e le opere esistenti nelle Zone Verdi, si applica il disposto del successivo Art.20

- Parte in Area per Infrastrutture Viaria di Progetto

Per le prescrizioni urbanistiche dei P.T.R. si faccia riferimento agli specifici allegati alla presente relazione peritale.

I terreni sui quali sorge l'intero complesso industriale ricadono in minima parte nelle aree di "Fascia A" e, per la restante parte, nelle aree Fascia "B2" del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino dei Fiumi Liri - Garigliano e Volturno - Rischio Idraulico (Tavola LG1. 4).

Si faccia riferimento, per l'identificazione delle aree assoggettate al vincolo, all'estratto del Piano Stralcio, alla relativa legenda ed alle NN.TT.A. riportate in allegato.

Le aree oggetto di stima sono soggette ai vincoli ed alle prescrizioni del Piano Territoriale Paesistico Regionale e dei Piani Sovracomunali.

E) Atti pregiudizievoli

E₁) Iscrizioni

PER ENTRAMBI I LOTTI

A seguito di ispezioni effettuate presso la Conservatoria RR.II. di Teramo con il sistema "Sister" (Sistema Inter Scambio Territorio) dell'Agenzia del Territorio, a tutto il **24/01/2011**, risulta quanto segue:

NULLA

E₂) Trascrizioni

PER ENTRAMBI I LOTTI

- **ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO** trascritta in data **23/12/2004** al n° **22114** di formalità a favore della ***** ** ***** ***** ** ***** **** con sede in Francia e contro la ***** **** S.p.A.. La trascrizione grava sulle unità immobiliari distinte al C.F. del Comune di Frosinone al foglio 42 particelle graffate 47 e 269.
- **ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO** trascritta in data **23/12/2004** al n° **22115** di formalità a favore della ***** ***** ** ***** *** con sede in Francia e contro la ***** ***** S.p.A.. La trascrizione grava sulle unità immobiliari distinte al C.F. del Comune di Frosinone al foglio 42 particelle graffate 47 e 269.
- **ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO** trascritta in data **23/12/2004** al n° **22116** di formalità a favore della ***** ***** **** con sede in Francia e contro la ***** **** S.p.A.. La trascrizione grava sulle unità immobiliari distinte al C.F. del Comune di Frosinone al foglio 42 particelle graffate 47 e 269.
- **ORDINANZA DI SEQUESTRO PREVENTIVO ART. 321 C.P.P.** trascritta in data **17/08/2005** al n° **11764** di formalità a favore delle ***** ***** **** e contro la ***** ***** S.p.A.. La trascrizione grava sulle unità immobiliari distinte al C.F. del Comune di Frosinone al foglio 42 particelle 47 e 269. La trascrizione è annotata dalla formalità n° 3266 del 06/10/2005 per revoca sequestro conservativo.

- **DECRETO DI AMMISSIONE AMMINISTRAZIONE CONTROLLATA** trascritta in data **10/11/2005** al n° **17274** di formalità a favore della **Massa dei Creditori della ***** S.p.A.** e contro la ***** S.p.A. La trascrizione grava sulle unità immobiliari distinte al C.F. del Comune di Frosinone al foglio 42 particella 47 e particelle graffate 269 e 641 e al C.T. al foglio 42 particelle 641, 47 e 269.
- **DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO** trascritto in data **26/05/2006** al n° **7110** di formalità a favore della **Massa dei Creditori della ***** S.p.A.** e contro la ***** S.p.A. La trascrizione grava sulle unità immobiliari distinte al C.F. del Comune di Frosinone al foglio 42 particella 47 e particelle graffate 269 e 641 e al C.T. al foglio 42 particelle 641, 47 e 269.
- **SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO** trascritto in data **12/09/2008** al n° **13852** di formalità a favore della **Massa dei Creditori della ***** S.p.A.** e contro la ***** S.p.A. La trascrizione grava sulle unità immobiliari distinte al C.F. del Comune di Frosinone al foglio 42 particella 47 e particelle graffate 269 e 641.

F) Descrizioni dei beni

F₁) Configurazione dei beni e stato manutentivo generale

LOTTO N° 1

I beni oggetto di stima sono composti da un complesso industriale per la produzione di cavi energia sito in Comune di Frosinone alla Via Lame n° 7. Lo stabilimento, facilmente raggiungibile dal casello autostradale Frosinone dell' "A1 Autostrada del Sole" percorrendo la S.P. n° 277 (Strada Consortile a due corsie per senso di marcia), è sito all'interno dell'agglomerato A.S.I. (Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale della Provincia di Frosinone).

Il predetto agglomerato, a forte concentrazione di attività specializzate nel settore alimentare, chimico e metalmeccanico, è servito da una ottima rete viaria: è, infatti, localizzato a pochi chilometri dall'Autostrada del Sole A1 (casello autostradale di Frosinone), è attraversato in direzione Nord Ovest – Sud Est dalla S.S. n° 6 Casilina ed è collegato al Comune di Latina dalla S.S. 156 "Monte Lepini", all'area Isola Liri-Sora dalla S.S. 241 e dalla Superstrada Sora-Frosinone.

L'area su cui sorge l'intero complesso industriale (altitudine di circa 139 ml sul livello del mare) gode di accesso dalla Strada Consortile a Nord e confina, mediante il Fiume Sacco, con il Comune di Pratica a Sud.

La area, completamente pianeggiante, è costituita da n° 2 appezzamenti di terreno, con interposto collettore A.S.I., di cui uno avente superficie catastale di **mq 1.822** e, l'altro, su cui insiste il complesso industriale, di circa **mq 78.295** catastali.

I beni oggetto di stima del presente lotto sono composti da:

1) fabbricato industriale (distinto con la lettera "A" come riportato sulla planimetria generale del complesso industriale) su due livelli (piano terra e primo) della superficie lorda di **mq 6.834** al piano terra e **mq 688** al piano primo come di seguito distribuiti:

- piano terra: area di produzione e magazzino della consistenza lorda di circa **mq 6.146** e locali officina, uffici ed annessi locali di servizio, servizi igienici, ingresso, portineria, sala, disimpegni, ecc. della superficie lorda di circa **mq 688**;
- piano primo: disimpegno, uffici e servizi igienici.

Le caratteristiche costruttive e strutturali del fabbricato possono essere sinteticamente evidenziate come di seguito riportate:

- struttura portante in ferro, con altezze variabili da ml 10,50 a ml 12,50 circa, con copertura in tensostruttura e relativo manto in pannelli di lamiera dotati di coibentazione e parte con lastre traslucide;
- tamponatura in blocchi con finitura facciavista sul lato esterno nella parte inferiore e con pannelli coibentati in lamiera e lastre traslucide nella parte superiore;
- infissi esterni in ferro ed alluminio (uffici) dotati di vetri semplici;
- pavimenti in calcestruzzo cementizio liscio del tipo industriale;
- locali accessori di altezza di circa ml 2,95 (spogliatoi – refettorio – ufficio – officina – box portineria – zona ingresso stabilimento) al piano terra lato strada consortile con pavimentazione in gres 7,5x15, rivestimento servizi spogliatoio con mattonelle 15x15, sanitari in vetrochina bianchi, pareti intonacati con tinteggiatura superiore;
- uffici al piano primo, con altezze utili di circa 2,19 ml nel corridoio, 2,99 ml negli uffici esposti verso Nord ed altezze utili massima di 4,80 e minima di ml 2,98 nei vani lato Sud, tramezzature in parte in muratura e in parte in elementi

di alluminio, pavimenti in ceramica (24x24 nel corridoio, 20x20 negli uffici), marmette di graniglia e moquette (ufficio direzione), rivestimento delle murature in intonaco civile e in ceramica 15x15 (fino all'altezza di 2,30 ml) infissi interni in laminato e p.v.c. ed i alluminio, controsoffittatura disimpegno con doghe di alluminio, impianto di condizionamento, tende alla "veneziana" negli uffici, corpi radianti in alluminio.

Sul lato Ovest del fabbricato industriale è stata realizzata una pensilina a sbalzo mentre sul fronte Nord una tettoia a protezione dell'ingresso principale. Lungo il perimetro esterno del fabbricato sono stati collocati sili, locali di pompaggio e compressori, serbatoi aria ed acqua e cabine di trasformazione (lato Ovest), serbatoi soda caustica ed acque reflue (lato Sud) e cabina elettrica trasformatore scoperto e un locale filtraz. sul lato Est.

Sul lato Est del fabbricato sono presenti una piattaforma pesatrice ed una gru su cavalletti monotrave per la movimentazione dei materiali.

2) fabbricato industriale (distinto con la lettera "B" come riportato sulla planimetria generale del complesso industriale) su due livelli (piani terra e primo) della superficie lorda di circa **mq 11.925** al piano terra e di circa **mq 438** al piano primo come di seguito distribuiti:

- piano terra: area produzione, magazzini, locali di servizio (magazzino, cabina trasformazione, C.T., ecc.);
- piano primo (con accesso da n° 2 scalinate interne poste sul lato Nord della costruzione): servizi igienici, locali mensa, cucina, ufficio, w.c..

Le caratteristiche costruttive e strutturali dell'immobile possono essere sinteticamente evidenziate come di seguito:

- struttura portante, con altezza sottotrave di ml 7,00 circa, del tipo mista c.a. in opera e elementi in c.a.p. con copertura in lastre provviste di manto in "eternit";
- tamponature in blocchi di cemento a facciavista sul lato esterno e tinteggiati sul lato interno privi di intonaco, con elementi in gres porcellanato di rivestimento dell'angolo Sud-Est;
- infissi esterni parte in ferro e parte in alluminio con vetri retinati e semplici;
- pavimentazione in parte in marmette di graniglia ed in parte del tipo industriale al piano terra;
- tramezzature interne al piano terra in blocchi di cemento e con pannelli sandwich (solo per i locali magazzino posti a Nord)

- locale mensa-cucina al piano primo, con altezza di circa 3,00, finito con pavimento in ceramica delle dimensioni 30 x 30, infissi esterni in alluminio, rivestimento delle pareti in intonaco civile e mattonelle di ceramica 10x20, tinteggiatura in tinta lavabile;
- locale ufficio al piano primo con pavimento in ceramica, rivestimento delle murature in intonaco civile.
- servizi igienici pavimentati in gres 7,5x15, rivestimento delle murature in ceramica, sanitari in vetrochina, piatti doccia e lavabi.

Sui lati Sud ed Est del fabbricato, sono state realizzate n° 2 pensiline a sbalzo a copertura degli accessi ai magazzini ed alle aree di produzione mentre, sul lato Ovest è stata realizzata una rampa per il carico degli automezzi. Disposte lungo il perimetro del fabbricato principale sono state realizzate n° 2 vasche filtraz. emulsioni (lati Est ed Ovest) e sono stati collocati, sui lati Est e Nord, n° 2 trasformatori.

- 3) n° 2 capannoni ad uso magazzino (distinti con le lettere M ed M1 come riportato sulla planimetria generale del complesso industriale) della superficie lorda totale di circa **mq 732**;

I due capannoni adibiti a magazzino (distinti con le lettere M e M1), posti a Sud-Est del fabbricato industriale principale, sono stati realizzati con struttura portante in metallo, copertura a botte con sovrastante manto di copertura in lastre ondulate di cemento-amianto (capannone ad Ovest) ed alluminio (capannone ad Est), tamponature in lastre ondulate di pvc (capannone ad Ovest) e in blocchi di cemento (capannone ad Est), porte di accesso in metallo, pavimentazioni in calcestruzzo cementizio liscio del tipo industriale.

Sull'area di pertinenza del complesso industriale, a servizio dei fabbricati principali e dei capannoni, sono stati realizzati, come meglio identificati nella planimetria generale del complesso, ulteriori corpi accessori e locali tecnologici di seguito riportati:

- "C": sala pompe antincendio posta ad Ovest del fabbricato "B";
- "D": autoclave pompaggio acqua, serbatoi ed annessi posti ad Ovest del fabbricato "B";
- "E": locale prove incendiabilità ed abbattitori fumi "disattivato" posti ad Ovest del fabbricato "B";
- "F": cabina di trasformazione – ENEL posta a Sud dei fabbricati "A" e "B";

- “G”: locale di vulcanizzazione gomma e serbatoio acqua posto a Sud del fabbricato “A”;
- “H”: cabina di trasformazione posta sul lato Sud-Ovest del fabbricato “A”;
- “I” ed “L”: deposito materiali infiammabili e locale prove di laboratorio e tettoia posti a Sud dei Capannoni “M” ed “M1” e realizzati con struttura portante in muratura e in c.a. e con copertura inclinata in lastre di alluminio;

Sono presenti, sull’area di pertinenza dei fabbricati, tettoie e pensiline a servizio del parcheggio (nei pressi dell’accesso principale), dell’area di carico e scarico delle merci e di protezione elementi ed accessori tecnologici (compressori, deposito oli, locali filtri ecc.) in elementi ferro con coperture in lastre di lamiera.

I fabbricati insistono su di un’area di pertinenza, tra coperta e scoperta di circa mq **mq 78.295 (da confermarsi e/o rettificare in base all’aggiornamento catastale)**; l’area scoperta di pertinenza è per la maggior consistenza pavimentata in conglomerato bituminoso (delimitata da cardolature) mentre, la restante parte, è a verde (aiuole lato Nord e prato con alcune piante di medio fusto a Sud).

La recinzione dei beni oggetto di stima è realizzata con muretto in blocchi di cemento e sovrastante recinzione modulare in metallo sul lato strada consortile con cancelli pedonale e carrabile, in pannelli di cemento in c.a.p. con filo di ferro spinato superiore sui lati Ovest. E’ completamente da realizzare la recinzione lungo il confine con lotto n° 2.

Sull’area a verde posta ad Ovest del fabbricato B è stato realizzato un canale di scarico che raggiunge il Fiume Sacco ed alcuni pozzi artesiani.

Lo stato di manutenzione del complesso industriale è pessimo.

L’impianto elettrico/illuminazione/emergenza di fabbricati “A” e “B”, a seguito di furti e danneggiamenti, è attualmente inutilizzabile (vedere foto allegate) mentre l’impianto termico necessita di opere di manutenzione e di adeguamento alla vigenti norme in materia di sicurezza.

E’ stato accertato, inoltre, che:

1) fabbricato denominato “A”:

- in più punti, infiltrazioni di acque meteoriche dovute alla mancata manutenzione delle impermeabilizzazioni della copertura con interessamento degli elementi strutturali in acciaio;
- nei locali ad uso ufficio al piano primo, infiltrazioni di acque meteoriche sull’intera superficie del solaio in laterocemento di copertura con conseguente

distacco dell'intonaco (del solaio e delle murature) e tale da influire sulla stabilità del solaio e sulla funzionalità degli impianti (meccanici ed elettrici) e conseguentemente sull'utilizzo di tali locali. Quanto sopra è dovuto unicamente alla mancata manutenzione delle impermeabilizzazioni (distacco della guaina bituminosa di impermeabilizzazione);

- lesioni nelle murature del fabbricato;

2) fabbricato denominato "B":

- In più punti (area destinata a laboratorio), infiltrazioni di acque meteoriche dovute alla mancata manutenzione delle impermeabilizzazioni della copertura;
- in più punti della struttura (portante e portata), la corrosione del ferro d'armatura, ha provocato la rottura dello strato di calcestruzzo più esterno (espulsione del copri ferro);
- nel locale vasche posto sul lato Ovest del capannone i cristalli delle finestre sono infranti e i cardini delle porte sono rotti;
- nella tettoia posta a Sud del capannone i corpi illuminanti sono distaccati dalla pensilina e pendenti con pericolo per eventuale rottura del cavo e conseguente pericolo per l'incolumità delle persone;
- alcune finestre poste sul fronte Nord del capannone (piano primo spogliatoi e sala mensa, piano terra magazzino) non erano chiuse provocando, di conseguenza, in caso di pioggia, ulteriori infiltrazioni di acqua nei locali ai piani terra e primo;
- sono presenti accumuli di acque/olio in prossimità di macchinari per la produzione di cavi ;

3) aree esterne:

- sull'area di pertinenza è presente vegetazione (rami secchi, rami percolanti, foglie, ecc.).
- nei pressi del capannone denominato con la lettera M1 un pino cadente sta interessando la stabilità del capannone stesso;
- sull'area esterna di pertinenza sono presenti diversi cumuli di materiale inutilizzato costituiti da materiali elettrici, latte di plastica e metallo, assi di legno, cartoni, bobine in legno e in metallo per l'avvolgimento dei cavi rotte, teli di plastica, ecc.;

- la pulizia delle aree pavimentate in conglomerato bituminoso e a verde è scarsa: sono presenti a terra rami di alberi e foglie secche rendendo quasi intransitabile i percorsi pedonali e carrabili;
- pozzetti di messa a terra dell'impianto elettrico risulta in totale stato di abbandono senza le dovute protezioni di chiusura tale da creare pericolo per l'incolumità delle persone;
- depositi di materiali di scarto della produzione/rifiuti giacente sull'area a parcheggio posta sull'angolo Sud-Est dell'area pertinenziale capannone denominato "B".

Per l'accesso ai beni oggetto di stima dalla Strada Provinciale, l'acquirente dello stesso dovrà provvedere, a sue spese ed oneri, unitamente e in quota parte con l'acquirente del lotto n° 2, alla sistemazione dell'ingresso comune dalla Strada Provinciale, previa autorizzazioni rilasciate delle competenti Amministrazioni, come rappresentato nell'elaborato "Planimetria generale del complesso industriale".

L'acquirente del presente lotto dovrà provvedere alla separazione di tutti gli impianti, servizi, sottoservizi, ecc, attualmente comuni all'intero complesso industriale (lotti nn° 1 e 2) per il funzionamento delle parti di competenza.

L'acquirente del lotto n°1 dovrà provvedere, a sue cure e spese, alla realizzazione delle recinzioni a confine con l'acquirente del lotto n° 2 mediante realizzazione della recinzione mancante sui lati Est e Sud e lungo i confini con il lotto n° 2; la stessa dovrà essere realizzata in rete metallica plastificata dell'altezza di metri 2 sorretta da paletti metallici a "T" di adeguata sezione ancorati ai sottostanti blocchi di fondazione in cls sempre di adeguate dimensioni.

Rimangono comuni alle porzioni immobiliari dei lotti nn° 1 e 2 le servitù dei sottoservizi nonché di passaggio per l'eventuale manutenzione dei cavi sotterranei.

Sono a carico dell'acquirente del lotto n° 1 tutte le spese e gli oneri, i permessi ed autorizzazioni presso le Autorità competenti nonché la manutenzione e le demolizioni dei manufatti (tettoie e varie) insistenti sull'area comune di accesso ai lotti nn° 1 e 2 adiacente alla S.P.

N.B.

Così come ampiamente evidenziabile dall'allegata documentazione fotografica, l'intero complesso industriale risulta essere stato oggetto di furti e danneggiamenti all'impianto elettrico/illuminazione/emergenza/quadri e quanto altro inerente, da parte di ignoti che ne hanno letteralmente inibito il

funzionamento. Pertanto, allo stato attuale, l'intera impiantistica elettrica risulta non funzionante con necessità, per l'eventuale messa in esercizio, del totale rinnovo della stessa previa esportazione delle parti ancora esistenti danneggiate.

Va altresì evidenziato che sul sito vi è la presenza di un notevole quantitativo di rifiuti che dovrà essere smaltito a cura dell'aggiudicatario. Tali rifiuti presenti sono indicativamente rappresentati da macchine fuori uso, oli, materie prime non utilizzate, materiale ferroso e non ferroso, legno proveniente da bobine, reagenti chimici e computers e loro parti dismesse, serbatoi interrati, vasche regimentazione e trattamento acque, centraline di pompaggio del BTZ, accumulatori di energia esausti ed ulteriori rifiuti ancora da catalogare e che, comunque, potrebbero rientrare nelle tipologie dei rifiuti pericolosi e/o speciali, nonché, alla bonifica dell'intera area e della copertura dei corpi di fabbrica in eternit e/o amianto.

STATO DI OCCUPAZIONE: L'intero compendio immobiliare sarà libero al Decreto di Trasferimento.

LOTTO N° 2

I beni oggetto di stima sono parti costituenti di un complesso industriale per la produzione di cavi energia sito in Comune di Frosinone alla Via Lame n° 7. Lo stabilimento, facilmente raggiungibile dal casello autostradale Frosinone dell' "A1 Autostrada del Sole" percorrendo la S.P. n° 277 (Strada Consortile a due corsie per senso di marcia), è sito all'interno dell'agglomerato A.S.I. (Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale della Provincia di Frosinone).

Il predetto agglomerato, a forte concentrazione di attività specializzate nel settore alimentare, chimico e metalmeccanico, è servito da una ottima rete viaria: è, infatti, localizzato a pochi chilometri dall'Autostrada del Sole A1 (casello autostradale di Frosinone), è attraversato in direzione Nord Ovest – Sud Est dalla S.S. n° 6 Casilina ed è collegato al Comune di Latina dalla S.S. 156 "Monte Lepini", all'area Isola Liri-Sora dalla S.S. 241 e dalla Superstrada Sora-Frosinone.

L'area su cui sorge l'intero complesso industriale (altitudine circa 139 ml sul livello del mare) gode di accesso dalla Strada Consortile a Nord e confina, mediante il Fiume Sacco, con il Comune di Pratica a Sud.

L'area, di cui fa parte l'appezzamento di terreno del presente lotto, risulta completamente pianeggiante ed è costituita da n° 2 appezzamenti di terreno, con interposto collettore A.S.I., di cui uno avente superficie di **mq 1.822** e, l'altro, su cui insiste il complesso industriale, di **mq 95.973**.

I beni oggetto di stima del presente lotto sono composti da un appezzamento di terreno della consistenza di circa **mq 19.500,00** (**da confermarsi e/o rettificare in base all'aggiornamento catastale**), compresa la superficie della realizzanda strada di accesso, posto, per maggior consistenza nella zona Sud del complesso industriale nei pressi del Fiume Sacco. La strada di accesso dovrà essere realizzata, ad onere e spese dell'acquirente del lotto, in conformità di quanto previsto nello specifico allegato "*Planimetria generale del complesso industriale*".

Dall'area comune ai lotti nn° 1 e 2 posta sull'angolo Nord-Est del complesso (confinante con la Strada Provinciale) dovrà essere realizzata una strada della larghezza di circa 7 metri che correndo lungo il confine Est del complesso industriale raggiungerà l'appezzamento di terreno posto a Sud nei pressi del Fiume Sacco.

L'area, posta ad un'altitudine di circa 140 ml sul livello del mare, di forma irregolare, completamente pianeggiante, è priva di costruzioni. Il confine Sud dell'area è delimitata con rete metallica sorretta da paletti metallici.

Sull'area, nei pressi del lato Sud, è stato realizzato un pozzo artesiano e corrono cavidotti interrati e linee elettriche aeree (a servizio anche del lotto n°1).

Parte delle aree sono attualmente pavimentate in conglomerato bituminoso (area destinata a strada di accesso dalla Provinciale e quella a confine con il lotto n° 1) mentre la restante porzione è a verde (prato ed alcune piante di medio fusto).

L'acquirente del presente lotto dovrà provvedere alla realizzazione degli impianti, servizi e sottoservizi per il funzionamento delle parti di competenza.

Rimangono comuni alle porzioni immobiliari dei lotti nn° 1 e 2 le servitù dei sottoservizi nonché di passaggio per l'eventuale manutenzione dei cavi sotterranei.

G) Misurazione

LOTTO N° 1

E' stato effettuato il rilievo dei beni oggetto di stima come da restituzione grafica riprodotta in scala 1:1.000. Si faccia riferimento, per una completa visione del complesso industriale e per la determinazione delle consistenze dei singoli lotti, allo specifico allegato "*Planimetria generale complesso industriale*".

Il calcolo della superficie commerciale dei fabbricati è comprensivo degli spessori dei muri perimetrali e dei muri interni.

Il calcolo delle superfici commerciali è il seguente:

- **FABBRICATO “A”:**

- piano terra adibito alla produzione: **mq 6.146,00 circa;**
- piano terra adibito ad uffici, officina, refettorio, ecc.: **mq 688,00 circa;**
- piano primo adibito ad uffici e locali igienici: **mq 688,00 circa;**

- **FABBRICATO “B”:**

- piano terra adibito alla produzione: **mq 11.925,00 circa;**
- piano primo adibito a locali mensa, ufficio, servizi igienici: **mq 438,00 circa;**
- corpo di fabbrica “C”: **mq 36,00 circa;**
- corpo di fabbrica “D”: **mq 58,00 circa;**
- corpo di fabbrica “E”: **mq 15,00 circa;**
- corpo di fabbrica “F”: **mq 13,00 circa;**
- corpo di fabbrica “G”: **mq 69,00 circa;**
- corpo di fabbrica “H”: **mq 96,00 circa;**
- corpo di fabbrica “I”: **mq 18,00 circa;**
- corpo di fabbrica “L”: **mq 11,00 circa;**
- corpo di fabbrica “M”: **mq 305,00 circa;**
- corpo di fabbrica “M1”: **mq 427,00 circa;**
- tettoie e pensiline: **mq 1.295,00 circa;**
- area del lotto (tra coperta e scoperta) compresa la particella catastale n° 296: mq 78.295 circa (da aggiornare in base alle future pratiche catastali) sistemata superficialmente in parte in parte in conglomerato bituminoso, in parte a prato ed aiuole oltre alle parti occupati da manufatti vari, pozzi, recinzioni, ecc..

LOTTO N° 2

Il calcolo delle superfici commerciali è il seguente:

- area del lotto (tra coperta e scoperta): **mq 19.500 circa** (da aggiornare in base alle future pratiche catastali).

H) Metodo di stima adottato

PER ENTRAMBI I LOTTI

Per la determinazione del valore commerciale, si è scelto il metodo del raffronto. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quello in esame, tenendo presente: la vetustà, lo stato manutentivo, la localizzazione, l'altitudine, la presenza di fonti inquinanti, l'esposizione, la consistenza, la forma, la situazione occupazionale, le potenzialità edificatorie, ecc. oltre alla necessità di bonifica della copertura in amianto su parte degli opifici e degli altri elementi e/o fattori parametri incidenti sulla valutazione, nonché ai danni arrecati agli impianti come riportato nel paragrafo "F1) Configurazione dei beni e stato manutentivo generale" oltre all'attuale situazione di crisi nel settore immobiliare che ha investito l'intero territorio nazionale.

Sono stati tenuti in buon conto anche i valori pubblicati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, e la media dei prezzi ottenuta, è stata temperata positivamente o negativamente, alla luce degli indici specifici dei beni oggetto della presente stima.

I) Analisi delle caratteristiche

PER ENTRAMBI I LOTTI

I₁) Estrinseche

Ambiente economico sociale: l'intero complesso è sito nell'area industriale (ASI) nel comune di Frosinone alla Via Lame lungo la Strada Provinciale n° 277. I beni oggetto di stima sono interposti tra la predetta Strada Provinciale ed il Fiume Sacco.

Collegamenti stradali: ottimi. Si accede al complesso industriale da unico accesso dalla Strada Provinciale (Strada Consortile).

Condizioni climatiche: tipiche della zona collinare del comune di Frosinone. I beni sono localizzati nei pressi del Fiume Sacco.

Servizi sociali e commerciali: i beni sono localizzati nell'area industriale del comune di Frosinone nelle vicinanze dell'ipermercato "Carrefour" di Frosinone. Tutti i servizi sociali e commerciali localizzati nella zona sono raggiungibili unicamente con autovettura.

LOTTO N° 1

I₂) Intrinseche

Accessibilità: diretta dalla Strada Consortile.

Funzionalità generale: i beni, visti la dislocazione, consistenza e suddivisione planimetria degli ambienti interni (fabbricati e capannoni) e degli spazi esterni godono di buona funzionalità. L'acquirente del lotto dovrà provvedere, pro quota con l'acquirente del lotto n° 2, alla realizzazione di tutte le opere necessarie per la separazione degli impianti comuni con il lotto n° 2.

Funzionalità degli impianti: l'impianto elettrico/illuminazione/emergenza a seguito di furti e danneggiamenti è inutilizzabile. L'impianto termico necessita di lavori di manutenzione ed alle vigenti normative in materia di sicurezza per il proseguimento della preesistente attività lavorativa (produzione di cavi). L'acquirente del lotto dovrà provvedere, a sue onere e spesa, alla realizzazione della recinzione lungo il confine con il lotto n°2.

Bonifiche: necessità di bonifica dell'intera area e del manto di copertura così come da descrittiva sopra riportata.

Finiture: rispecchiano la vetustà delle costruzioni.

Esposizione: buona.

Panoramicità: non di rilievo.

Manutenzione: in stato di abbandono.

Disponibilità: i beni saranno liberi al decreto di trasferimento.

LOTTO N° 2

Accessibilità: l'acquirente dei beni dovrà provvedere, a sue spese, alla realizzazione di strada di accesso dalla Strada Consortile e dell'area comune ed a servizio con il lotto n° 1.

Funzionalità generale: i beni, vista la conformazione del lotto, la superficie e la localizzazione degli stessi, godono di una discreta funzionalità. Attualmente le aree sono inedificate. L'acquirente del lotto dovrà provvedere, pro quota con l'acquirente del lotto n° 1, alla realizzazione di tutte le opere necessarie per la separazione degli impianti comuni con il lotto n° 1.

Panoramicità: non di rilievo ed a confine con discarica di rifiuti.

Manutenzione: in stato di abbandono.

Disponibilità: i beni saranno liberi al decreto di trasferimento.

L) Valore attribuibile ai beni

LOTTO N° 1

In base a quanto sopra riportato con particolare riferimento ai furti ed ai danneggiamenti all'impianto elettrico/illuminazione/emergenza/quadri e quanto altro inerente, da parte di ignoti che ne hanno letteralmente inibito il funzionamento e delle necessità per l'eventuale messa in esercizio, del totale rinnovo della stessa previa esportazione delle parti ancora esistenti danneggiate, nonché della presenza di un notevole quantitativo di rifiuti che dovrà essere smaltito a cura dell'aggiudicatario e della bonifica dell'intera area e della copertura dei corpi di fabbrica in eternit e/o amianto e quanto riportato nella descrizione e nelle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si è poi proceduti alla determinazione del valore mediante comparazione con beni analoghi per tipologia e caratteristiche. Il valore degli immobili oggetto di stima, valutati a corpo e non a misura, si aggirerebbe intorno ad € **3.900.000,00** - desunto da valori al metro quadro per le varie porzioni immobiliari al netto degli oneri, spese, danneggiamenti, bonifiche e quanto altro sopra riportato e comprensivo dei valori per la potenzialità edificatoria residua - come di seguito indicato:

FABBRICATO "A":

- piano terra adibito ad area produzione: circa mq 6.146 x €/mq 120,00= € **700.000,00 in c.t.**
- piano terra ad uso uffici, offic., refett., ingr.: circa mq 688x€/mq 180,00= € **120.000,00 in c.t.**
- piano primo ad uso uffici, servizi igienici: circa mq 688 x €/mq 180,00 = € **120.000,00 in c.t.**

FABBRICATO "B":

- piano terra adibito alla produzione: circa mq 11.925 x €/mq 150,00 = € **1.800.000,00 in c.t.**
- piano primo: locali mensa, uff., servizi ig.: circa mq 438x €/mq 180,00= € **80.000,00 in c.t.**
- corpo di fabbrica "C": circa mq 36 x€/mq 220,00 = € **8.000,00 in c.t.**
- corpo di fabbrica "D": circa mq 58 x€/mq 230,00 = € **13.000,00 in c.t.**
- corpo di fabbrica "E": circa mq 15 x €/mq 240,00 = € **4.000,00 in c.t.**
- corpo di fabbrica "F": circa mq 13 x €/mq 350,00 = € **5.000,00 in c.t.**
- corpo di fabbrica "G": circa mq 69 x €/mq 110,00 = € **8.000,00 in c.t.**
- corpo di fabbrica "H": circa mq 96 x €/mq 120,00 = € **11.000,00 in c.t.**
- corpo di fabbrica "I": circa mq 18 x €/mq 130,00 = € **2.000,00 in c.t.**
- corpo di fabbrica "L": circa mq 11 x €/mq 160,00 = € **2.000,00 in c.t.**
- corpo di fabbrica "M": circa mq 305 x €/mq 150,00 = € **46.000,00 in c.t.**
- corpo di fabbrica "M1": circa mq 427 x €/mq 120,00 = € **51.000,00 in c.t.**
- pensiline e tettoie: circa mq 1.295 x €/mq 50,00 = € **65.000,00 in c.t.**
- area esterna in parte pavimentata in conglomerato bituminoso: € **440.000,00 in c.t.**
- area di pert. esterna a prato ed aiuole: € **415.000,00 in c.t.**
- manufatti vari, pozzi, recinzioni, ecc.: € **40.000,00 a corpo**

TOTALE VALORE COMMERCIALE: € 3.900.000,00 in c.t.

LOTTO N° 2

In base a quanto sopra riportato e alla descrizione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si è poi proceduti alla determinazione del valore mediante comparazione con beni analoghi per tipologia e caratteristiche. Il valore degli immobili oggetto di stima, valutati a corpo e non a misura, si aggirerebbe intorno ad € 500.000,00 come di seguito indicato:

- superficie del lotto (in parte pavimentata in conglomerato cementizio ed in parte a verde) x € 25,50 = mq 19.500,00 circa x € 25,50 = € 500.000,00 in cifra tonda.

M) Proposta di vendita

Gli immobili oggetto di stima presentano caratteristiche tali da poterne disporre l'alienazione in n° 2 distinti cespiti come di seguito descritti:

Lotto n°1:	<i>Complesso industriale sito in comune di Frosinone alla Via Lame n° 7 e composto da n°2 fabbricati industriali per la produzione di cavi energia, n°2 capannoni ad uso magazzino ed annessi corpi di fabbrica accessori, il tutto insistente su area di superficie catastale, tra coperta e scoperta, di circa mq 78.295.</i>
Lotto n° 2:	<i>appezzamento di terreno sito in Comune di Frosinone nei pressi di Via Lame della consistenza catastale di circa mq 19.500.</i>

Gli immobili saranno trasferiti a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in si trovano, con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, azione e ragioni gravanti sugli stessi anche con lievi variazioni di superfici in quanto non determinanti ai fini delle valutazioni di cui sopra.

Al fine del trasferimento degli stessi, a seguito di vendita, si provvederà alla redazione di tutte le pratiche catastali necessarie per il frazionamento del complesso industriale in n° 2 distinti lotti come da "Planimetria generale del complesso industriale".

N) Gestione

PER ENTRAMBI I LOTTI

I beni oggetto di stima saranno liberi al decreto di trasferimento.

O) Riepilogo

PER ENTRAMBI I LOTTI

Si riassumono le informazioni già dettagliatamente esposte nei paragrafi precedenti e riportate nel prospetto riepilogativo ALLEGATO "A":

- esiste corrispondenza dei nominativi tra decreto di ammissione al concordato preventivo e partite catastali attuali;
- il complesso industriale è stato realizzato in virtù di titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Frosinone dall'anno 1969 all'anno 1967;
- per i fabbricati sono stati rilasciati autorizzazioni di Agibilità;
- i beni saranno liberi al decreto di trasferimento;
- si propone l'alienazione dei beni in n° 2 distinti lotti.

LOTTO N° 1

Il valore commerciale del bene oggetto di stima è determinato in **€ 3.900.000,00**.

Tenuto conto di un abbattimento del predetto valore commerciale di circa **€ 1.150.000,00** rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato, stante l'impossibilità di garantire rispetto a vizi occulti, condizioni di pagamento e degli altri fattori incidenti nella procedura esecutiva, stanti le caratteristiche degli edifici e l'inserimento nel lotto di beni strumentali di rilevante valore, tale da verosimilmente limitare le categorie dei soggetti potenzialmente interessati ai soli imprenditori del settore nonché alle necessarie opere di bonifica non strettamente definite ma necessarie ai fini ambientali.

Pertanto, il valore commerciale dei beni immobili in procedura è determinato in **€ 2.750.000,00**.

LOTTO N° 2

Il valore commerciale del bene oggetto di stima è determinato in **€ 500.000,00**.

Tenuto conto di un abbattimento del predetto valore commerciale di circa € 150.000,00 per mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nella procedura esecutiva, il valore commerciale degli immobili in procedura è determinato in € 350.000,00.

Lo scrivente rassegna la presente relazione ad evasione dell'incarico ricevuto e resta a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Con osservanza.

Teramo, li: 07/02/2011

I Consulenti

Geom. O. Reginelli

Arch. S. Procaccini