

PERIZIA DI STIMA

PROCEDIMENTO FALLIMENTARE DELLA SOCIETÀ [REDACTED]



GIUDICE DELEGATO *DOTT. ANDREA PETTERUTI*
CURATORE FALLIMENTARE *AVV. MASSIMO DIANA*
PERITO STIMATORE *ING. PAOLA SCARPONI*

1. PREMESSA.....	2
1.1 OGGETTO DELLA STIMA.....	2
1.2 SCOPO DELLA STIMA.....	3
2. DATI GENERALI.....	3
2.1 PROVENIENZA.....	3
2.2 FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI.....	4
2.3 DATI CATASTALI - CONFINI.....	5
2.4 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI – Caratteristiche costruttive.....	6
2.5 DATI METRICI – Riepilogo consistenze.....	9
2.6 CONFORMITÀ URBANISTICA.....	9
2.7 STATO di OCCUPAZIONE dell'IMMOBILE.....	13
2.8 STATO di CONSERVAZIONE e MANUTENZIONE.....	13
3. VALUTAZIONE DEI BENI.....	15
3.1 ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE.....	15
3.2 CRITERI DI STIMA ADOTTATI.....	16
4. STIMA PER COMPARAZIONE DIRETTA.....	16
4.1 VALORE di MERCATO V_M fabbricati.....	16
5. INTERVENTI PREVISTI nel D. Lgs 152/2006.....	18
6. CONCLUSIONI PERITALI.....	18

1. PREMESSA

La sottoscritta Ing. Paola Scarponi, con studio in Frosinone, via Licinio Refice 12, iscritta all'Ordine degli Ingegneri di Frosinone con il n° 2013, è stata nominata perito stimatore nel procedimento fallimentare della società [REDACTED] n° 46/2012, G.D. Dr. Andrea Petteruti, Curatore Avv. Massimo Diana, con l'incarico di redigere una dettagliata perizia di stima della consistenza immobiliare di proprietà della Società fallita.

Per l'espletamento dell'incarico sono stati effettuati i necessari sopralluoghi per la ricognizione dei beni; indagini presso l'Agenzia del Territorio, al fine di produrre le visure catastali aggiornate ed acquisire le planimetrie catastali dei fabbricati, verificandone in sede di sopralluogo la conformità con lo stato effettivo dei luoghi. Sono stati consultati i registri immobiliari presso la Conservatoria di Frosinone, gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo anteriore al ventennio precedente alla dichiarazione di fallimento, indicando tutti i passaggi di proprietà intervenuti, e predisponendo inoltre l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni in oggetto.

Presso l'ufficio tecnico del Comune di Anagni, la scrivente ha effettuato le necessarie verifiche urbanistiche previa richiesta formale di accesso agli atti amministrativi; tutto il materiale acquisito all'esito di tali attività è riscontrabile nella documentazione allegata alla presente.

1.1 OGGETTO DELLA STIMA

La presente perizia è relativa al compendio industriale costituito da:

- Opificio sito nel Comune di Anagni - zona ASI, distinto al N.C.E.U. nel *Foglio 105, part. 48*, comprendente i seguenti corpi di fabbrica:

- Capannoni adibiti a lavanderia industriale, deposito merci e prodotti chimici, magazzino, servizi operai al piano terra ed uffici al piano primo, aventi superficie coperta complessiva pari a circa $5.038 m^2$ (corpo **A**, **B**, **B₁**, **B₂**);
- Centrale termica (**A₁**) di superfici e pari a $241 m^2$;
- Impianto trattamento (**C**) acque di superficie pari a $114,50 m^2$ circa;
- Impianto depurazione (**D**);
- Centrale elettrica Mt-Bt (**F**) di $42 m^2$;
- Cabina gas metano (**E**), per una superficie pari a circa $34 m^2$ circa.

All'interno degli immobili sono attualmente presenti attrezzature e macchinari (lava continue, mangani, ecc.) appartenenti alla Società locataria e non oggetto della presente perizia; il tutto verrà rimosso a seguito dell'assegnazione del bene. Analogo discorso per il box prefabbricato adibito a portineria ubicato in prossimità dell'ingresso e per il gruppo elettrogeno ubicato sul piazzale antistante l'immobile.

Il compendio è ubicato in zona industriale del comune di Anagni, in posizione quasi baricentrica tra il casello autostradale di Anagni e quello di Ferentino, all'interno del comprensorio ASI. Tramite la S.P. 11 Morolense è ben collegata alla zona industriale del Capoluogo.

1.2 SCOPO DELLA STIMA

Lo scopo della presente perizia è stimare il più probabile valore di mercato del complesso immobiliare, effettivamente ricavabile a prezzi di realizzo con la liquidazione coattiva fallimentare, tenendo conto di tutte le condizioni note che influenzano il valore dei beni, ad eccezione degli interventi previsti dal D.lgs. 3 aprile 2006 n° 152 - Norme in materia ambientale, in quanto, non sono state effettuate dalla Procedura indagini volte allo stato di inquinamento del sito.

2. DATI GENERALI

2.1 PROVENIENZA

Si riportano di seguito le provenienze ventennali dei beni, all'esito delle consultazioni effettuate dalla scrivente presso la C.C. dei R.R. immobiliari di Frosinone (cfr. ALL. 01 - Documentazione ipotecaria aggiornata):

- **Trascrizione del 24/01/1975, R.P. 1082, R.G. 1171**

ATTO TRA VIVI – Compravendita

Unità negoziali: Comune di Anagni N.C.E.U. Foglio 105 part. 48.

A favore [REDACTED], contro [REDACTED]

n.b. la formalità è relativa all'acquisto del terreno da parte della [REDACTED] sui quali sono stati costruiti successivamente i fabbricati.

- **Trascrizione del 21/08/1975, R. P. 8712, R.G. 9635.**

ATTO TRA VIVI – Compravendita

Unità negoziali: Comune di Anagni N.C.E.U. Foglio 105 part. 44 – part. 7.

A favore [REDACTED], contro [REDACTED]

- **Trascrizione del 26/04/1983, R. P. 5593, R.G. 6235.**

ATTO TRA VIVI – Compravendita

Unità negoziali: Comune di Anagni N.C.E.U. Foglio 105 part. 70.

A favore [REDACTED], contro [REDACTED]

- **Trascrizione del 04/04/1986, R. P. 3680, R.G. 4435.**

ATTO TRA VIVI – Concessione di diritti reali a titolo oneroso.

Unità negoziali: Comune di Anagni N.C.E.U. Foglio 105 part. 70.

A favore ENEL S.p.a., contro [REDACTED].

n.b. la formalità è relativa alla concessione in uso all'ENEL del locale composto da un solo vano

delle dimensioni esterne di 2,80 x 2,80 metri ed altezza ml.8,00, insistente sul terreno distinto alla *part.* 70, per una durata non inferiore a 29 anni, con libero accesso al personale dell'ENEL, dall'ingresso in Via strada comunale stazione Anagni-Morolo, il quale verrà usato anche per il passaggio macchinari.

- **Trascrizione del 17/07/1986, R. P. 7185, R.G. 8675.**

ATTO TRA VIVI – Mutamento di denominazione o ragione sociale.

A favore [REDACTED], contro [REDACTED]

- **Trascrizione del 10/05/1988, R. P. 5542, R.G. 6857.**

ATTO TRA VIVI – Concessione di diritti reali a titolo oneroso.

Unità negoziali: Comune di Anagni *Foglio 105 part. 44 – part. 7.*

A favore [REDACTED], contro [REDACTED]

- **Trascrizione del 10/05/1988, R. P. 5543, R.G. 6858.**

ATTO TRA VIVI – Costituzione di diritti reali a titolo oneroso.

Unità negoziali: Comune di Anagni *Foglio 105 part. 50 – part. 60.*

A favore [REDACTED], contro [REDACTED]

n.b. la formalità è relativa alla costituzione di servitù, per la posa in opera ed il passaggio di reti fognanti di scarico, a carico delle *part. 50 e 60* ed a vantaggio della *part. 48* (con sovrastante industria).

- **Trascrizione del 04/07/1991, R. P. 9542, R.G. 11265.**

ATTO TRA VIVI – Compravendita.

Unità negoziali: Comune di Anagni *Foglio 105 part. 99.*

A favore [REDACTED], contro [REDACTED]

- **Trascrizione del 03/05/2012, R.P. 6622, R.G. 8159.**

ATTO TRA VIVI – Promessa di vendita

Unità negoziali: Comune di Anagni *N.C.E.U. Foglio 105 part. 48.*

A favore [REDACTED]

2.2 FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

- **Iscrizione del 15/12/2005, R.P. 5662, R.G. 28680.**

IPOTECA LEGALE

Unità negoziali: Comune di Anagni *N.C.T. Foglio 105 part. 48.*

Importo: € 4.753.727,74

A favore SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI – contro [REDACTED]

- **Iscrizione del 17/06/2009, R.P. 1948, R.G. 15236.**

IPOTECA LEGALE

Unità negoziali: Comune di Anagni N.C.E.U. Foglio 105 part. 48.

Importo: € 18.338.420,34

A favore [REDACTED], contro [REDACTED]

- **Trascrizione del 23/06/2009, R.P. 12002, R.G. 15736.**

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – Pignoramento esattoriale

Unità negoziali: Comune di Anagni N.C.E.U. Foglio 105 part. 48.

A favore [REDACTED], contro [REDACTED]

- **Trascrizione del 12/07/2012, R.P. 10487, R.G. 12990.**

ATTO GIUDIZIARIO – Decreto ammissione Concordato Preventivo.

Unità negoziali: Comune di Anagni N.C.E.U. Foglio 105 part. 48.

A favore Massa Creditori C.P. 9/12 [REDACTED] IN LIQUIDAZIONE, contro [REDACTED] IN LIQUIDAZIONE

- **Trascrizione del 10/01/2022, R.P. 142, R.G. 168.**

ATTO GIUDIZIARIO – Sentenza dichiarativa di fallimento.

Unità negoziali: Comune di Anagni N.C.E.U. Foglio 105 part. 48.

A favore Massa Creditori Fall.to [REDACTED] IN LIQUIDAZIONE, contro [REDACTED] IN LIQUIDAZIONE

2.3 DATI CATASTALI - CONFINI

Il compendio oggetto della presente relazione è situato nel Comune di Anagni e così censito al N.C.E.U.:

Foglio	Part.	Sub	Zona	Categoria	Consistenza/ Superficie m	Rendita	Indirizzo
105	48			D/1		€ 24.789,83	Strada Comunale Stazione Anagni Morolo n.1 Piano S1/T

Confini: lato Nord - Strada ASI, lato Ovest - [REDACTED]

[REDACTED], con sede in ANAGNI, lato Sud Strada Comunale Anagni-Morolo. (cfr. ALL. 02 - Documentazione catastale)

Conformità catastale

All'esito delle operazioni di rilievo sono emerse incoerenze tra la planimetria catastale presentata e l'effettivo stato dei luoghi. (cfr. ALL. 03 – Planimetria catastale)

Le difformità riguardano:

- modifiche interne nella zona destinata a magazzino e servizi (corpo **A**) mediante la demolizione di alcuni tramezzi e la costruzione di nuove partizioni interne;
- modifiche interne nella zona produttiva (**B**) mediante la realizzazione di tramezzature interne in pannelli isopan, oltre a lievi difformità planimetriche, nella zona uffici al piano primo **B₁**, riguardanti la chiusura di alcune porte tra gli uffici e la demolizione di alcuni tramezzi.

Relazione di Stima Fallimento [REDACTED]

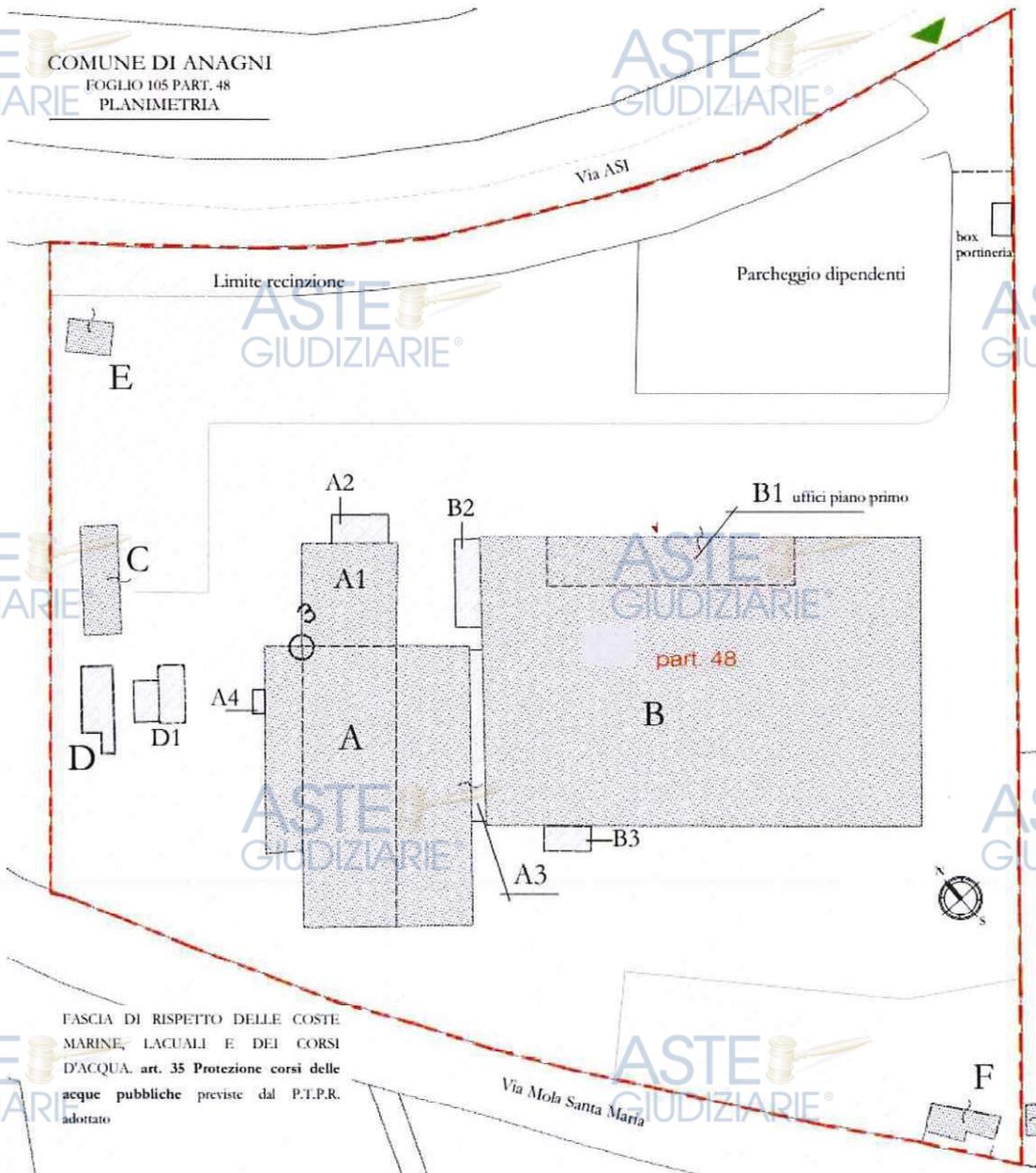
Pag. 5

Dette difformità non possono essere considerate di lieve entità, e pertanto richiedono un aggiornamento, previa regolarizzazione urbanistica, per quanto non assentito. In mappa catastale non risultano riportati alcuni corpi accessori; anche tali incongruenze abbisognano di regolarizzazione mediante aggiornamento del tipo mappale. (cfr. ALL. 04 – Estratto di mappa)

Totale oneri aggiornamento catastale + spese tecniche in c.t. € 3.500,00.

2.4 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI – Caratteristiche costruttive

Il compendio industriale oggetto di valutazione è ubicato in un'area a tessuto prevalentemente produttivo, su un lotto di terreno (*part. 48*) avente superficie catastale pari a *21.393 m²*.



Planimetria generale

Come riscontrato nel corso dei sopralluoghi, il lotto è completamente recintato mediante muretto in



calcestruzzo e soprastante recinzione metallica; l'accesso avviene direttamente da strada ASI, mediante cancello metallico rientrato rispetto alla carreggiata, su ampio piazzale asfaltato a servizio del complesso.

Il piazzale a servizio dei capannoni presenta pavimentazione in asfalto in discreto stato di conservazione.

In prossimità dell'ingresso è ubicato il parcheggio per i dipendenti ed i visitatori.

La proprietà è composta dal fabbricato (A), corpo originario, attualmente destinato a magazzino, deposito ed officina meccanica, con centrale termica (A₁) ubicata in testata lato nord; dal fabbricato (B) adibito a lavanderia industriale, con zona destinata a servizi, spogliatoi e mensa al piano terra e corpo uffici (B₁) al piano primo, oltre locale (B₂ accessibile dall'esterno realizzato in aderenza al lato nord-ovest destinato a deposito prodotti chimici. Il corpo (B) è dotato, inoltre, di un cunicolo interrato, per l'alloggiamento di tutte le linee dei sottoservizi e delle tubazioni. Completano la proprietà: l'impianto per il deposito idrico/trattamento delle acque (C), l'impianto di depurazione (D) con adiacente struttura in ferro, la cabina gas metano (E) e la cabina elettrica (F).

Il fabbricato (A) di consistenza pari a circa 1.437 m², originariamente destinato a lavanderia industriale ed attualmente adibito a magazzino, deposito ed officina, è composto da tre padiglioni realizzati in fasi differenti, affiancati sul lato lungo e comunicanti tra loro.

La parte centrale, quella originaria, presenta struttura portante in ferro e tamponature in blocchi di cemento; la copertura è a volta costituita da travi reticolari ad arco in ferro e tegole prefabbricate in cemento-amianto, altezza utile è pari a 5 ml. Gli interni sono molto luminosi grazie alla presenza di lucernari in copertura.

All'interno, in difformità dai titoli edilizi, è stato realizzato un nuovo ambiente di circa 130 m², con struttura in elevazione e copertura in pannelli tipo isopan avente altezza interna pari a 2,65 ml ed utilizzato per laboratorio di cucito e stiratura.

La porzione realizzata sul lato Nord -Ovest, più piccola, presenta struttura in acciaio con copertura piana in pannelli di lamiera, l'altezza interna utile è pari a ml. 3,70, le tamponature esterne sono in pannelli tipo isopan. La porzione realizzata in aderenza al lato Sud-Est, presenta struttura in metallo con copertura in pannelli, l'altezza in mezzera è pari a circa 3,50 ml., lungo i lati a 3,90 ml. In aderenza al lato esterno è presente un piccolo manufatto (A₄) di circa 7,50 m², adibito a deposito, realizzato in difformità dai titoli edilizi.

La centrale termica (A₁), realizzata nel 1992, di superficie pari a 241 m², presenta struttura in c.a.p. e copertura con pannelli in cemento armato precompresso e soprastante impermeabilizzazione; il pavimento è in battuto di cemento industriale, gli infissi sono in alluminio.

Lungo il fronte Nord della centrale termica è stata riscontrata la presenza di una struttura metallica (A₂)

di 43 m^2 , ove sono alloggiati alcuni macchinari; per la stessa non sono state presentate le dovute autorizzazioni. Nel corso del sopralluogo si è rilevato che, tra i fabbricati principali, è stato realizzato un corpo di collegamento (**A₃**) avente superficie coperta di circa 55 m^2 , sprovvisto delle dovute autorizzazioni.

Il fabbricato (**B**) di superficie coperta pari a circa 3.245 m^2 , realizzato in una seconda fase, al fine di sostituire il vecchio impianto non più idoneo, presenta struttura portante in portali di cemento armato precompresso collegati ortogonalmente in sommità da travi in c.a.p., e copertura realizzata con tegoli prefabbricati intervallati da elementi traslucidi in polycarbonato per rendere più luminosi gli ambienti interni. Il pavimento è di battuto di cemento del tipo industriale, le pareti perimetrali sono costituite da pannellature prefabbricate con portoni industriali per l'ingresso degli automezzi. L'altezza utile degli ambienti è pari a 5,75 ml per la zona lavorazioni, su unico livello, mentre la zona servizi ed uffici, su duplice livello, ha un'altezza interpiano pari a 2,80 ml.

Gli uffici (**B₁**) al piano primo, di consistenza pari a circa 300 m^2 , completamente controsoffittati, sono rifiniti civilmente, gli infissi sono in alluminio con vetro singolo, i pavimenti in gres, l'impiantistica sottotraccia. Gli uffici presentano alcune difformità planimetriche rispetto alla documentazione urbanistica allegata.

In aderenza al lato corto del capannone, è stato realizzato il deposito prodotti chimici (**B₂**) di superficie coperta di $\text{m}^2 56$ ed altezza media pari a circa 3 ml.; detto manufatto presenta struttura in c.a. gettato in opera, copertura in c.a. e pannelli, chiusura con portali scorrevoli in ferro.

Come rappresentato in precedenza, il capannone è dotato di un cunicolo interrato realizzato in conglomerato cementizio armato per il passaggio dei sottoservizi.

Circa l'impiantistica si rappresenta che l'edificio, è dotato di impianto elettrico, idrico, telefonico e impianto antincendio con colonnine esterne, dei quali non si conosce l'effettiva funzionalità e le relative certificazioni e/o idoneità.

In difformità dai titoli si è riscontrata la presenza di pensilina metallica (**B₃**), di circa 30 m^2 , ubicata nella parte retrostante del capannone (lato Sud) in prossimità della porta di accesso carrabile.

Il deposito idrico/trattamento acque (**C**) a servizio dello stabilimento industriale, ubicato in prossimità del confine lato Nord-Ovest, è costituito da un manufatto in c.a. di superficie coperta pari a $114,50 \text{ m}^2$ ed altezza utile pari a 4 ml, soprastante un locale interrato di circa 390 m^2 adibito a riserva idrica.

L'impianto di deputazione (**D**) è costituito da vasche con struttura in c.a. parzialmente interrate; per lo stesso non è stato possibile accertarne l'effettiva funzionalità. In aderenza è presente parte dello stesso impianto con struttura in metallo, oltre pensilina metallica (**D₁**), sprovvista di titoli autorizzativi, di

superficie coperta pari a 39 m² ed altezza media pari a 3,70 ml.

Completano la proprietà la cabina elettrica (E) ubicata lungo il confine Sud e la cabina gas metano (F) ubicata lungo il confine Nord.

Nel corso del sopralluogo, nel piazzale antistante il complesso, è stato rinvenuto un pozzo per l'approvvigionamento idrico ed una fossa per le acque nere del capannone, presumibilmente convogliate nell'impianto di depurazione.

2.5 DATI METRICI – Riepilogo consistenze

FABBRICATI

	DESTINAZIONE	ALTEZZA	Piano	SUPERFICIE
A	Magazzino/officina meccanica	5 ml.	T	1.437 m ²
	Centrale termica A ₁	6,70 ml.	T	241 m ²
	Pensilina metallica A ₂	3,65 ml - h. media	T	43 m ²
	Collegamento A ₃	/	T	55 m ²
	Deposito A ₄	2,50 ml.	T	7,50 m ²
B	Produttivo	5,75 ml.	T	2.926 m ²
	Servizi/mensa	2,80 ml.	T	319 m ²
	Uffici B ₁	2,80	P1	300 m ²
	Deposito prodotti chimici B ₂	3,10 – 3,20 ml.	T	56 m ²
	Tettoia metallica B ₃	3,55 ml - h. media	T	30 m ²
C	Deposito idrico/tratt. acque	4 ml.	T-S1	114,50 m ² + 390 m ³ riserva idrica
D₁	Pensilina impianto depurazione	3,70 ml - h. media	T	39 m ²

2.6 CONFORMITÀ URBANISTICA

PIANO REGOLATORE GENERALE - PIANO TERRITORIALE REGOLATORE ASI FROSINONE

A seguito delle verifiche effettuate dalla scrivente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Anagni, e dal riscontro con la cartografia e le Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente, nonché dalla consultazione del P.R.T. ASI, è emerso quanto di seguito descritto.

L'area in oggetto ricade in zona **D1 - Industrie** di P.R.G. in zona a destinazione industriale del Comune di Anagni, nella quale vale quanto previsto dalle norme per la zona "Industrie" del Piano Regolatore del Nucleo di Industrializzazione "Valle del Sacco" - PTR ASI.

Per tali aree si fa riferimento all'art. 16 delle NTA - *Zone a destinazione produttiva*, le costruzioni devono rispettare i seguenti indici:

S.A. min.: mq 2.500

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

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

H max.: ml 15,00

D.C. min.: H/2 con un minimo di ml 5,00

D.S. min.: ml 10,00 su strade di sezione \leq ml 7,00

ml 15,00 su strade di sezione compresa tra ml 7,00 e 15,00

ml 20,00 su strade di sezione \geq ml 15,00 DE min.: ml 10,00

D.F. min. = ml 10,00

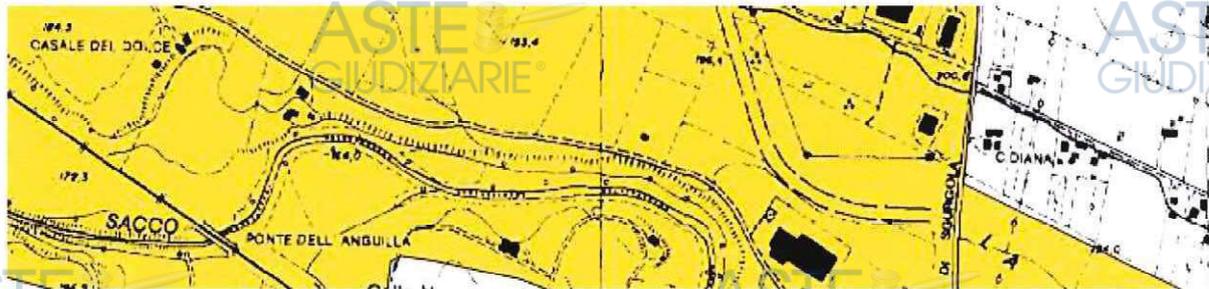
D.Ab min. = ml 20,00

Vp > 10% S.C.

S.I.N. Bacino del Fiume Sacco

Il mappale n. 48 del foglio 105 ricade all'interno del perimetro dei Siti di interesse nazionale S.I.N. "Bacino del Fiume Sacco" definiti con Decreto del Ministero dell'Ambiente e della tutela del territorio e del mare. (cfr. ALL. 05 – S.I.N. Anagni TAV. 2) Nel caso del S.I.N. Bacino del Fiume Sacco l'intera area di interesse, tra cui ricade anche il sito in esame è stato interessato da, "un evento che sia potenzialmente in grado di contaminare il sito" (c.1 art. 242 D.lgs. 152/06 e s.m.i.).

Il Ministero dell'Ambiente e della tutela del territorio e del mare ha emanato una circolare ad hoc riguardante gli interventi e le opere da realizzare nel sito di interesse nazionale "Bacino del fiume Sacco", oggetto di procedimenti edilizi. (cfr. ALL. 06 – Circolare Ministeriale prot. 8289 del 02.05.19)



Stralcio perimetrazione S.I.N. "Bacino del Fiume Sacco" Anagni

Le uniche attività, non soggette alla valutazione preventiva del Ministero e quindi agli adempimenti previsti dall'art. 242 del D. Lgs. 152, sono quelle che non interferiscono con le matrici ambientali (suolo, sottosuolo, acqua di falda).

L'area in esame risulta, inoltre, sottoposta al seguente regime vincolistico:

- Interessato da **Zone stabili suscettibili di amplificazioni locali da Microzonazione sismica di livello 1;**
- Interessato da "**Insedimento industriale o artigianale con spazi annessi**" - C.U.S.2000
- **Paesaggio degli Insediamenti Urbani** secondo il PTPR Tavola A
- Interessato dal **Rispetto di Coste marine, lacuali e Corsi d'acqua** del PTPR Tavola A
- Interessato da - 060_0315 R.D. 17/02/1910 Fiume Tolero, Sacco e Torrente di Capranica - Articolo 35 del PTPR Tavola B - **Protezione dei corsi delle acque pubbliche;**

L'art. 35 stabilisce che "sono sottoposti a vincolo paesistico i fiumi, i torrenti ed i corsi d'acqua iscritti negli elenchi di cui al testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre

1933, n. 1775, e le relative sponde o piede degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna, di seguito denominata fascia di rispetto" (...)

Ogni alterazione dello stato dei luoghi è subordinata alla richiesta di autorizzazione paesaggistica di cui agli artt. 146 e 159 del D.lgs. 42/04.

- Interessato dall' Articolo 27 del PTPR Tavola B - **Paesaggio degli Insediamenti Urbani.**

TITOLI EDILIZI

Si riporta di seguito l'esito delle indagini effettuate dalla scrivente presso l'Area Tecnica del Comune di Anagni - previa formale richiesta di accesso agli atti amministrativi.

In relazione ai corpi di fabbrica oggetto della presente sono state rilasciate le seguenti autorizzazioni:

- **Pratica edilizia n° 45/1982** Concessione per l'esecuzione dei lavori del 20/12/1982 inerente l'ampliamento del capannone industriale uso lavanderia.
- **Pratica edilizia n° 7/1985** Concessione per l'esecuzione dei lavori del 04/03/1985 relativa all'ampliamento del capannone industriale uso lavanderia.
- **Pratica edilizia n° 15/1987 prot. 20247 del 21/12/1985:** Concessione per l'esecuzione dei lavori del 07/05/1987 relativa all'ampliamento dello stabilimento e modifiche interne.
- **Pratica edilizia n° 58/1987 prot. 2861 del 25/06/1987:** Concessione per l'esecuzione dei lavori del 23/09/1987 inerente la costruzione dell'impianto di depurazione acque reflue da lavanderia industriale.
- **Pratica edilizia n° 141/1988 del 23/12/1988:** Concessione per la costruzione del nuovo stabilimento della *Lavhotel sud* destinato a lavanderia industriale.
- **Pratica edilizia n° 17/1992 del 13/02/1992:** Concessione per la costruzione della centrale termica e dei servizi tecnologici.
- **Pratica edilizia n° 29/1993 del 31/03/1993:** Concessione per la costruzione della cabina di decompressione gas metano, della recinzione e dell'accesso allo stabilimento.
- **Pratica edilizia n° 61/1995 prot. 2643/90:** Concessione per la costruzione dei locali accessori per il trattamento acque.
- **Pratica edilizia n° 93/1998:** Concessione edilizia n. 58 del 22/07/1999 per la ristrutturazione e l'ampliamento dello stabilimento industriale.

In allegato alla presente relazione sono riportati, in copia semplice, i principali documenti inerenti ai fascicoli consultati. (cfr. ALL. 07 – Documentazione urbanistica)

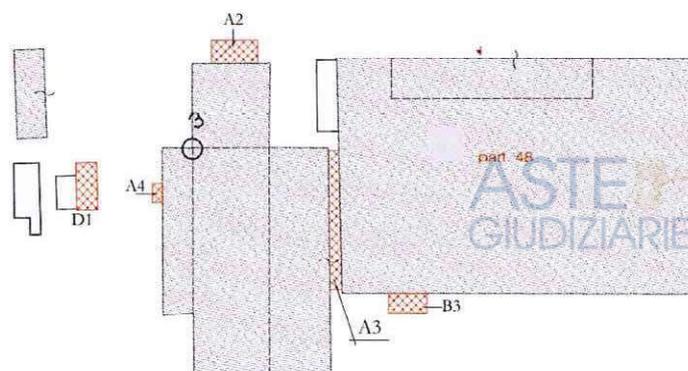
Esaminate le suddette pratiche edilizie e la documentazione tecnica, si ritiene di poter confermare la regolarità degli immobili oggetto di valutazione ad eccezione di:

- a. modifiche interne corpi **A** e **B**;
- b. locale stireria all'interno del capannone **A** - 130 m²;

- c. modifiche planimetriche interne nella zona uffici al piano primo **B₁**;
- d. pensilina **A₂** - 43 m²;
- e. corpo di collegamento **A₃** - 55 m²;
- f. pensilina **D₁** - 39 m²;
- g. tettoia **B₃** - 30 m²;
- h. piccolo deposito **A₄** - 7,50 m².

Circa le difformità al **punto a), b) e c)** in base a quanto indicato dall'Ufficio Tecnico del Comune, potranno essere regolarizzate mediante la presentazione di S.C.I.A ai sensi degli artt. 22 e 23 del DPR 380/01, con sanzione pari a circa € 1.000,00. Al suddetto importo andranno aggiunte le spese tecniche, calcolate in relazione alle attività previste, quali: la predisposizione del progetto in sanatoria, la verifica strutturale/certificato di rispondenza e collaudo - relativa alle opere sprovviste di autorizzazione sismica, per un importo stimato di circa € 4.500,00 oltre IVA e Cassa.

bas.
pensilina



 Immobili senza titolo da demolire

KEY PLAN

La regolarizzazione degli immobili ai punti **d), e), f), g) e h)**, comporta la predisposizione del permesso in sanatoria, della pratica paesaggistica e della verifica strutturale/certificato di rispondenza e collaudo, circa le opere sprovviste di autorizzazione sismica.

Fermo quanto precede, date le caratteristiche costruttive degli immobili - lo stato di conservazione e manutenzione in cui versano, in base quanto indicato dall'Ufficio Tecnico del Comune circa gli oneri e le sanzioni da versare, ed in base alle pratiche da predisporre - la regolarizzazione risulterebbe

antieconomica, pertanto se ne prevedranno, gli oneri di demolizione.

Detti oneri, previa autorizzazione da richiedere al Comune, calcolati in base alla "Tariffa dei prezzi 2020 Regione Lazio", pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio del 10 dicembre 2020, n. 150, ammontano ad € 10.500,00.

Totale oneri sanatoria e demolizioni € 11.500,00 + spese tecniche € 4.500,00 = € 16.000,00

2.7 STATO di OCCUPAZIONE dell'IMMOBILE

Allo stato attuale l'immobile risulta locato, con contratto risolutivamente condizionato alla vendita dei beni, registrato a Frosinone il 21/10/2013, così come nel seguito definito (cfr. ALL. 08 – Contratto di locazione):

- Contratto di locazione immobili tra Fall.to [REDACTED] in liquidazione e la [REDACTED] [REDACTED] con sede in Roma.

Oggetto: complesso immobiliare ad uso lavanderia industriale distinto al N.C.E.U. nel Foglio 105 part. 48

Data di inizio: 01/03/2013 (durata 6+6)

Corrispettivo: € 84.000,00 €/annuali

Successivamente, la C.L. Laundry Service ha ceduto il ramo d'azienda corrente in Anagni alla Soc. [REDACTED] attuale locataria.

2.8 STATO di CONSERVAZIONE e MANUTENZIONE

Il compendio industriale è stato realizzato a partire dagli anni 70', e per quanto è stato possibile accertare, non sono stati notati fenomeni di dissesti che possano pregiudicare la stabilità dello stesso.

Per quanto concerne lo stato di manutenzione è da rilevare che il fabbricato (A), originario, trovasi in mediocri condizioni; le tamponature risultano in più punti segnate da umidità ed infiltrazioni, la pavimentazione manifesta segni legati all'usura ed ai lavori effettuati nel corso degli anni. La copertura della campata centrale, originale, è stata realizzata in pannelli curvi di cemento amianto tipo eternit; dal sopralluogo effettuato e come è visibile nella documentazione fotografica, i pannelli presentano rotture in più punti; una porzione, fronte Sud-Ovest, risulta ceduta.

Per la copertura, viste le condizioni e caratteristiche, saranno calcolati gli oneri di rimozione/sostituzione e smaltimento; analogo discorso per la copertura della centrale decompressione gas (E).

Il fabbricato (B), realizzato nel 1988, si trova in migliori condizioni, nel corso del sopralluogo si è riscontrato che i pannelli di tamponatura in c.a.p. risultano segnati da fenomeni di umidità e, in alcuni punti, i discendenti alloggiati all'interno dei pilastri, non assicurano il deflusso delle acque. Per tali ragioni sono necessari interventi manutentivi volti all'eliminazione di dette problematiche.

La zona uffici, nel corso del sopralluogo effettuato e come riscontrabile nella documentazione fotografica,

Relazione di Stima Fallimento [REDACTED]

Pag. 13

ad eccezione di alcune infiltrazioni meteoriche dalla copertura, si trova in buone condizioni.

Oneri rimozione e smaltimento amianto

Questo paragrafo comprende il costo di tutte le operazioni necessarie all'eliminazione e contestuale sostituzione dei pannelli di copertura in cemento – amianto, comprensivo di noleggi mezzi speciali, trasporto e smaltimento dei materiali speciali, il tutto secondo il pieno rispetto Normative Vigenti in tema di decontaminazione ambientale, smaltimento dei rifiuti pericolosi e sicurezza nei cantieri.

Si prevedranno, inoltre, gli oneri di sostituzione e smaltimento della parte in traslucido; quest'ultima, oltre al pessimo stato di conservazione, inevitabilmente verrà danneggiata nel corso dei lavori da effettuare e, pertanto, è stata prevista la sua sostituzione.

Detti oneri, calcolati in base alla "Tariffa dei prezzi 2020 Regione Lazio", pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio del 10 dicembre 2020, n. 150, ammontano a:

DETTAGLIO VOCI	Quantità	Prezzo da B.U.R.L. 2020	Importo
RIMOZIONE			
Rimozione di copertura in amianto- cemento , in lastre con struttura sottostante discontinua, eseguita in conformità al DM del 06.09.1994 con le seguenti procedure: spruzzatura preliminare di soluzione pellicolare a base vinilica applicata con pompe a bassa pressione su entrambe le superfici della esistente copertura in amianto-cemento per fissaggio provvisorio delle fibre di amianto; (.....). Esclusi gli oneri per le opere provvisorie, ma compresi i costi relativi alle misure di igiene e di sicurezza del lavoro, nonché lo svolgimento della pratica presso la ASL di competenza.	600 m ²	37,00 €/m ²	€ 22.200,00
Rimozione pannelli di copertura in traslucido , compreso carico e trasporto a discarica autorizzata e relativi oneri.	230 m ²	a corpo	€ 4.000,00
SOSTITUZIONE			
Copertura a tetto con lastre di cemento armato con rete fibrillata MN/mmq E.M.O.R. superiore a C 20/25, resistenza al gelo secondo norma, classe 0 di reazione al fuoco secondo norma UNI ISO 1182, a spiovente od a padiglione, (.....), compresa la formazione di colmi, compluvi e displuvi, il tiro in alto ed ogni altro onere e magistero per dare l'opera compiuta: - con lastre del tipo ondulato dello spessore da 6 a 7 mm	600 m ²	18,08 €/m ²	€ 10.848,00
Copertura con lastre traslucide in resina poliestere rinforzata con fibra di vetro, avvitata alla sottostante struttura	230 m ²	11,36 €/m ²	€ 2.612,80
TOTALE ONERI in c.t.			€ 39.660,80

Il suddetto importo sarà maggiorato del 5 % per eventuali imprevisti ed opere provvisorie ove necessarie.

I costi relativi alla progettazione, direzione lavori e agli adempimenti previsti nel Testo unico sulla salute e sicurezza sul lavoro, calcolati in relazione alle attività previste, vengono stimati nella misura di € 5.000,00 oltre IVA e CASSA.

Totale oneri rimozione/sostituzione e smaltimento copertura (A e E) + spese tecniche in c.t. € 46.650,00.

3. VALUTAZIONE DEI BENI

Va premesso che ciascun bene può essere preso in considerazione e valutato sotto vari profili economici in virtù della ragione pratica per la quale si richiede la valutazione.

Il valore di mercato secondo gli "IVS" Standard Internazionali di Valutazione, è definito come *"l'importo stimato per il quale l'immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione"*.

Analizzando la definizione, in rapporto alla specificità degli immobili ed alla situazione attuale del mercato immobiliare, si richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente.

3.1 ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

Prima di procedere al giudizio di stima concernente l'immobile in questione è opportuno soffermarsi sull'attuale andamento del mercato immobiliare locale, riferito alla tipologia immobiliare oggetto della presente relazione.

Un'attenta analisi del mercato locale, integrata da puntuali indagini riferite al medesimo segmento di mercato, costituisce un importante sostegno nella scelta della metodologia di stima da adottare al fine di determinare il più probabile valore del bene.

In una dinamica di mercato già in fase di rallentamento da anni, il 2021 segna anche nel segmento produttivo un sensibile calo del volume delle compravendite.

Sulla base delle quotazioni OMI medie comunali rilevate, per i capannoni tipici e industriali, che rappresentano una gran parte del settore produttivo, è stata calcolata una quotazione media, pesata con il relativo *stock* comunale, per regione e per area territoriale.

La quotazione media annuale di riferimento per unità di superficie, per gli immobili del settore produttivo a livello nazionale, risulta pari a 469 €/m², in ulteriore calo rispetto agli anni precedenti, a conferma di una dinamica già chiaramente evidente ben prima degli eventi di questi ultimi anni.

In relazione alle caratteristiche del complesso edilizio in esame, al fine di adottare il metodo di stima più idoneo, viste le caratteristiche del locale, e non essendo al momento ipotizzabili trasformazioni suscettibili di apprezzamento sul mercato, la scrivente ha eseguito le opportune indagini al fine di rilevare dati sufficienti per l'utilizzazione del criterio di stima del valore di mercato, che sarebbe quello più appropriato in relazione allo scopo della stima.

Di fatto, la scrivente ha desunto dal locale mercato immobiliare dati economici relativi a recenti compravendite delle tipologie di immobili simili (produttivi), mediante indagine diretta e tramite fonti indirette quali l'OMI.

3.2 CRITERI DI STIMA ADOTTATI

Come sopra accennato, il procedimento adottato ha lo scopo di determinare all'attualità il più probabile valore di mercato dei beni, supposto libero da gravami, nonché in regola con le norme urbanistiche.

Nel caso in esame, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili in oggetto, si ritiene che i locali possano essere stimati con il criterio **sintetico-comparativo**.

4. STIMA PER COMPARAZIONE DIRETTA

Il metodo **sintetico-comparativo**, come riportato in tutta la letteratura estimale, è il criterio principe e si basa sulla comparazione diretta del bene oggetto di stima con beni ad esso similari, venduti nel recente passato, nel medesimo mercato immobiliare ed in regime di libero mercato.

Nella sua formulazione classica quest'ultimo procedimento consiste dapprima nella formazione di una serie di dati storici noti (scala dei prezzi), riferiti a beni analoghi a quello da stimare, verificatisi sulla stessa piazza ed in regime di libero mercato in epoca prossima a quella di riferimento della stima.

Segue l'inserimento del bene nella posizione della serie che presenta, con il medesimo, maggiori analogie, in modo da determinare direttamente il valore di stima incognito.

Il valore è dato dalla seguente relazione: $V_M = V_u \times S_C$

I coefficienti per il calcolo sono riportati nella seguente tabella:

V_M	Valore di mercato attuale dell'immobile
V_u	Valore unitario di mercato preso a riferimento
S_C	Superficie commerciale del bene oggetto di stima

4.1 VALORE di MERCATO V_M fabbricati

Per l'area di interesse l'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare), suggerisce i seguenti valori di riferimento distinti per la specifica destinazione.

Anno 2021 – Semestre 1

Fascia/zona: Suburbana/Suburbana/FONTANA DEL CERUSO, ALA DEL TUFO, LE CESE, COLLE SORANO, SELCIATELLA, MORELENSE, FRATTAROTONDA.

Codice Zona: E1; Tipologia prevalente: Capannoni industriali; Destinazione: Produttiva

Capannoni industriali valore min. 500,00 €/m² – valore max. 700,00 €/m²

Secondo l'OMI, il valore unitario deve essere individuato in questi intervalli tenendo conto della ubicazione, di una normale manutenzione, delle caratteristiche costruttive e dell'impiantistica.

Un successivo riscontro dei prezzi di vendita si ottiene dalle indagini relative agli immobili posti sul mercato in zona per medesima destinazione d'uso, andando a rapportare tale valore, in ragione dei possibili maggiori e minori pregi del bene messo a confronto, con quello oggetto di valutazione.

I valori reperiti da indagini dirette, circa la tipologia capannone industriale, non sono in linea con quelli raccolti dalle indagini indirette; dalle verifiche effettuate su valori di compravendita riferite ad immobili del medesimo segmento di mercato e da indagini esperite presso operatori, si è riscontrato un valore medio pari a circa 450,00 €/m².

Per quanto sopra, in considerazione delle caratteristiche del complesso edilizio in esame, vista l'età delle costruzioni l'ubicazione rispetto alle principali arterie viarie in zona industriale con diversi immobili commerciali, data la tipologia dei manufatti e le relative caratteristiche costruttive, la consistenza, oltre che lo stato di manutenzione e di finitura, si ritiene congruo adottare un valore unitario pari a:

- V_{Up} capannone A = 200,00 €/m²
- V_{Up} capannone B = 350,00 €/m²
- $V_{Uu/s}$ capannone B = 380,00 €/m²

Nella valorizzazione delle attrezzature e degli impianti presenti nel compendio industriale, la scrivente CTU, ritiene di fornire un valore di stima complessivo a corpo delle singole attrezzature, tenendo conto dell'epoca di realizzazione e della efficienza funzionale delle stesse.

Il Valore di mercato V_M dei beni oggetto della presente perizia risulta pari a:

	DESTINAZIONE	SUPERFICIE	VALORE UNITARIO V_U	VALORE di MERCATO V_M
A	Magazzino	1.437 m ²	200,00 €/m ²	€ 287.400,00
	Centrale termica A₁	241 m ²	300,00 €/m ²	€ 72.300,00
B	Produttivo	2.926 m ²	350,00 €/m ²	€ 1.024.100,00
	Servizi/mensa	319 m ²	380,00 €/m ²	€ 121.220,00
	Uffici B₁	300 m ²	380,00 €/m ²	€ 114.000,00
	Prodotti chimici B₂	56 m ²	200,00 €/m ²	€ 11.200,00
C	Deposito idrico/trattamento acque	114,50 m ² + 390 m ³ riserva idrica	380,00 €/m ²	€ 43.510,00
VALORE DI MERCATO FABBRICATI				€ 1.673.730,00
TIPOLOGIA				VALORE di MERCATO V_M
Impianto di depurazione D				€ 3.500,00
Cabina metano E				€ 5.000,00
Cabina elettrica F				€ 5.000,00
VALORE DI MERCATO IMPIANTI				€ 13.500,00
VALORE TOTALE				€ 1.687.230,00

Si ritiene opportuno aumentare detto importo del 10 % per l'incidenza della vasta arca a disposizione del complesso, delle sistemazioni esterne, e per l'eventuale possibile ed ulteriore edificazione.

Per quanto sopra il valore del compendio risulta pari ad € 1.855.953,00.

Il valore totale dei beni, come sopra stimati, deve essere opportunamente deprezzato in ragione delle motivazioni esposte nei precedenti paragrafi e nello specifico:

- oneri aggiornamento catastale = € 3.500,00
- oneri sanatoria + spese tecniche = € 16.000,00
- oneri rimozione/sostituzione e smaltimento copertura A + E + spese tecniche = € 46.650,00

Il più probabile valore di mercato è dato dalla seguente relazione:

$$V_{Mf} = € 1.855.953,00 - € 3.500,00 - € 16.000,00 - € 46.650,00 = € 1.789.803,00$$

5. INTERVENTI PREVISTI nel D. Lgs 152/2006

Come rappresentato in precedenza (§2.6) la zona in esame ricade all'interno del perimetro dei **Siti di interesse nazionale S.I.N. Bacino del Fiume Sacco** all'interno della quale, ogni attività edificatoria che interferisce con le matrici ambientali (suolo, sottosuolo, acqua di falda), è soggetta a quanto previsto nel D.lgs. n° 152/2006 e s.m.i.

Prima dell'avvio dell'iter relativo all'esecuzione di opere edilizie comunque denominate, sul sito in esame, deve essere predisposto un piano di indagini su parametri individuati, con riferimento alla storia del sito ed alle attività ivi svolte, oltre che alle possibili contaminazioni esogene di prossimità e/o generiche relativamente alla storia del S.I.N.

Qualora dalle indagini preliminari non risultino superati i valori delle Concentrazioni Soglia di Contaminazione, C.S.C., previa comunicazione a tutti gli Enti interessati, così come individuati nel D.lgs. n° 152/2006 e s.m.i., si può dar seguito all'iter autorizzativo ovvero all'inizio dei lavori secondo la specifica normativa di settore.

Laddove dalle indagini preliminari risultino superamenti C.S.C., anche per un solo parametro, dovranno essere informati il Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare, quale autorità procedente, oltre che alla Regione Lazio, all'A.R.P.A. Lazio Frosinone, alla Provincia di Frosinone, al Comune di Frosinone, e procede secondo quanto disposto dagli artt. 242 e ss. del D.lgs. n. 152/2006. Le successive fasi previste dal D.lgs. n° 152/2006 e s.m.i. sono: piano di caratterizzazione, analisi di rischio e bonifica del sito.

6. CONCLUSIONI PERITALI

La scrivente, concludendo, giuste le risultanze dei conteggi istituiti, trattandosi di procedura concorsuale, avuto riguardo delle notizie attinte, delle caratteristiche dei beni e di ogni altra circostanza nota, ad eccezione degli interventi previsti dal D.lgs. 3 aprile 2006 n° 152, a carico dell'acquirente, stima il più

probabile valore del compendio in c.t., come segue:

- € 1.790.000,00 – foglio 105 part. 48

Tanto si doveva in evasione dell'incarico ricevuto, a disposizione per eventuali chiarimenti, distintamente,

ING. PAOLA SCARPONI

Firmato digitalmente da

PAOLA SCARPONI

CN = SCARPONI PAOLA
O = ORDINE INGEGNERI PROVINCIA DI
FROSINONE
C = IT

Frosinone, li 22 febbraio 2022

Si allega alla presente:

