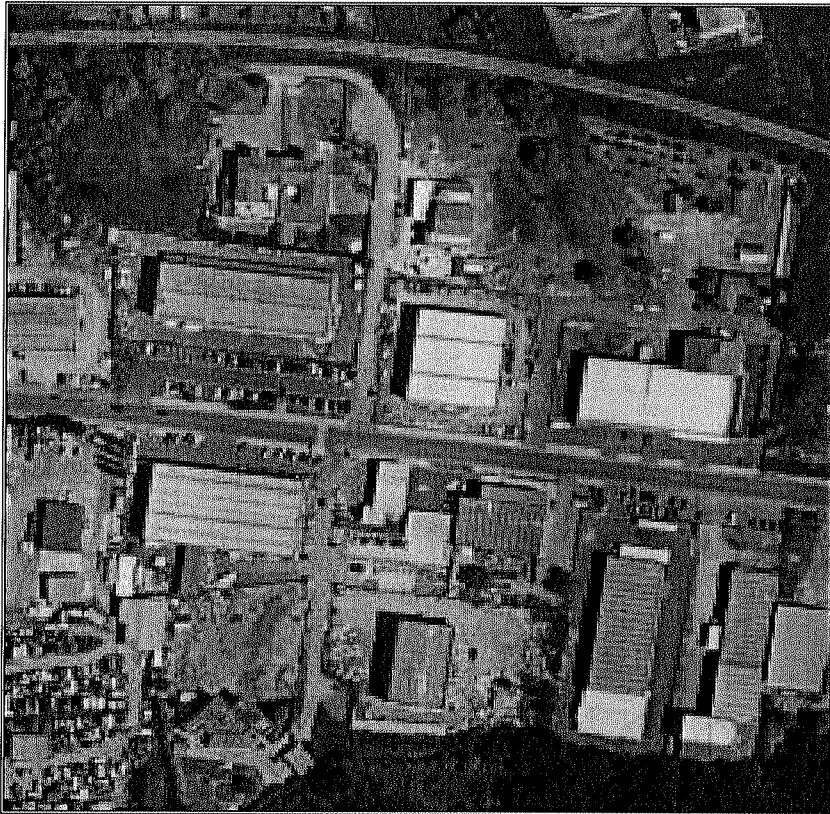


TRIBUNALE DI MASSA
SEZIONE FALLIMENTARE
CONCORDATO PREVENTIVO DI

RCP N. 4/2008

Giudice Delegato: Dott.ssa Alba DOVA
Commissari Giudiziali: Dr. Paolo DEL FIANDRA
Dr. Tomas TONARELLI.
Consulente Tecnico d'Ufficio : Geom. Massimo GIANNUZZI



Consulenza redatta da :GEOM. MASSIMO GIANNUZZI

PIAZZA LIBERAZIONE 5 54100 MASSA

cell. 338 4229241 eMail massimogiannuzzi@interfree.it

Lo scopo della presente relazione è quello di determinare il più probabile valore di mercato di alcuni beni immobili aventi destinazione speciale.

Nello specifico si tratta di valutare un complesso industriale denominato ICA international sito in comune di Aulla , loc. Pallerone.

L'indirizzo principale degli opifici facenti parte dell'azienda è quello dell'assemblaggio di componenti elettronici, e viene effettuato in due distinti capannoni; quello principale si sviluppa in due piani fuori terra e l'altro, poco distante dal primo è in un unico piano fuori terra, fa parte del complesso industriale anche una cospicua porzione di terreno a vocazione edificabile, per scopi produttivi.

Al fine di meglio illustrare sia la consistenza immobiliare, che il grado di finitura e manutenzione dei beni, il sottoscritto eseguiva un primo sopralluogo in data 17 dicembre 2008 , ed accompagnato da un delegato della suddetta società visionava l'intero complesso industriale , il quale al momento era ancora in attività.

Successivamente venivano effettuate le ricerche ipocatastali ed urbanistiche, e si eseguivano ulteriori accertamenti presso gli immobili.

REFERENZE CATASTALI

Al fine di fornire un quadro completo dei beni oggetto della presente si rimette un prospetto indicante i dati sommari dei beni, ben inteso che si rimanda alle visure catastali allegate un più preciso e dettagliato riscontro.

Catasto Fabbricati AULLA

| foglio | mappale | Categoria | Rendita |
|--------|---------|-----------|----------|
| 25 | 1208 | D/8 | 7.725,16 |
| 25 | 1159 | D/7 | 9.166,59 |

Catasto Terreni AULLA

| foglio | mappale | qualità | classe | superficie | R.D. |
|--------|---------|-------------|--------|------------|-------|
| 25 | 838 | Sem.irr arb | 1 | 320 | 2,07 |
| 25 | 879 | Sem.irr arb | 1 | 35 | 0,11 |
| 25 | 880 | Sem irr arb | 1 | 55 | 0,17 |
| 25 | 1062 | Sem irr arb | 1 | 8 | 0,02 |
| 25 | 356 | Sem irr arb | 1 | 260 | 1,68 |
| 25 | 368 | Sem irr arb | 1 | 200 | 1,68 |
| 25 | 993 | Sem irr arb | 1 | 19 | 0,06 |
| 25 | 1097 | Sem irr arb | 1 | 15 | 0,05 |
| 25 | 1101 | Sem irr arb | 1 | 356 | 1,10 |
| 25 | 1122 | Sem irr | 1 | 390 | 2,52 |
| 25 | 1123 | Sem irr | 1 | 1500 | 9,68 |
| 25 | 1136 | Sem irr | 1 | 2007 | 12,96 |
| 25 | 1139 | Sem irr | 1 | 135 | 0,87 |
| 25 | 1141 | Sem irr arb | 1 | 292 | 1,89 |
| 25 | 335 | Sem irr arb | 1 | 1080 | 6,97 |

CONFINI

Il capannone di cui al **mappale 1159** ed i terreni pertinenziali ad esso connessi (vedasi estratto di mappa colorato allegato n° verde) confinano con: Tratto ferroviario a nord, via Guido Rossa a sud, mappali 1174, 1170,290, 994 , 1120, 1025 ad Est, mappali 1137 1140, 352 a ovest.

Il capannone di cui al **mappale 1208**, ed i terreni pertinenziali ad esso connessi (vedasi estratto di mappa colorato allegato n° rosso) confina con : Via Guido Rossa a nord, Strada vicinale a sud, fabbricato al mappale 1242 ad est, fabbricati ai mappali 1161 e 412 ad ovest.

Dall'esame degli atti è emerso che i terreni ai mappali n. 838-355-356-368-993-1097-1101 del fg. 25 (oggi parcheggi pubblici in fronte ai due immobili) pur essendo ancora intestati alla [REDACTED] persona da ritenersi esclusi dalla presente stima, in quanto essi fanno parte di un trasferimento da effettuarsi in favore del Comune di Aulla , a fronte dello scomputo degli oneri di urbanizzazione, operato dalla società in sede di rilascio della concessione edilizia.

LEGITTIMITA' URBANISTICA

FABBRICATO distinto con il mappale 1159, attualmente da ritenersi la sede aziendale, è stato edificato con diverse concessioni edilizie e varianti che in ordine si riportano :

- ◆ Concessione edilizia n. 3768/2509 del 10 marzo 1990 per l'originaria nuova costruzione.
- ◆ Concessione edilizia n. 3992/10230 del 11 febbraio 1991 variante in Corso D'Opera inerente i bagni del piano ammezzato e costruzione della cabina elettrica.
- ◆ Concessione edilizia n. 4099/8564 del 11 novembre 1991 per ampliamento capannone.
- ◆ Concessione edilizia n. 5998/4651 del 28 ottobre 1998 per la realizzazione di una pensilina posta nella parte posteriore del fabbricato.
- ◆ D.I.A. n. 2469 del 7 febbraio 1998 per varie modifiche interne.

- ◆ D.I.A. n. 11956 del 1 luglio 1999 per ulteriori varie modifiche interne.

FABBRICATO distinto con il mappale 1208 attualmente sede distaccata del fabbricato che precede , è stato edificato con :

- ◆ Concessione edilizia rilasciata dal comune di Aulla in data 8 giugno 2001 n. 3987/9901 per nuova edificazione.
- ◆ D.I.A. n. 17810 del 21 gennaio 2002 resa in ordine alla costruzione di porticato nei lati anteriore e posteriore.
- ◆ D.I.A. n. 16630 del 30 ottobre 2003 resa in ordine ad opere eseguite sul porticato fronte strada e recinzione lato strada.

ANALISI TRA GLI STATI DI FATTO E QUELLI CONCESSIONATI

Sulla base dei sopralluoghi , degli atti amministrativi e delle planimetrie catastali , si è accertato che entrambi gli immobili evidenziano delle difformità urbanistiche.

Le difformità riscontrate , che di seguito si illustreranno, sono da ritenersi sanabili sotto il profilo urbanistico facendo ricorso ai dettami previsti dalla Legge Regionale n° 1 del 3 gennaio 2005 come disposto art. 140, in quanto le opere in difformità rientrano nei parametri previsti dal regolamento urbanistico del comune di appartenenza.

Le difformità riscontrate, più significative consisto in :

FABBRICATO distinto con il mappale 1159 chiusura con lamiera grecata in lastre metalliche della tettoia posta posteriormente ed adibita magazzino.

FABBRICATO distinto con il mappale 1208, chiusura con pareti in pannelli metallici Coibentati del porticato posto posteriormente.

Esistono altre lievi incongruenze ma che nell'insieme si possono definire marginali.

Si segnala ancora che le planimetrie catastali degli immobili non risultano rispondenti allo stato di fatto, necessita pertanto la loro nuova redazione.

DESCRIZIONE SOMMARIA DI INQUADRAMENTO ZONALE

Gli immobili oggetto di stima sono costituiti da due capannoni industriali corredati di corti . All'interno degli stabili viene svolta la produzione di componentistica elettronica e cablaggi elettrici ; fa parte dell'intero complesso anche una cospicua area limitrofa all'immobile principale attualmente incolta ma con vocazione edificatoria ; tutti gli immobili sono siti in Aulla loc. Pallerone via Guido Rossa (vedasi estratti di mappa catastali e stralcio di aereofoto).

I fabbricati sono entrambi di recente costruzione, ed essendo tuttora utilizzati, sono stati oggetto di continue manutenzioni.

La zona ove sorgono è caratterizzata in modo prevalente da immobili a destinazione industriale e commerciale, ben serviti anche in ordine alla viabilità oltre che da infrastrutture limitrofe che rendono la zona stessa

soggetta a sviluppi futuri. Negli ultimi sopralluoghi effettuati , si è avuto modo di osservare che lungo la strada sono in atto nuove costruzioni di capannoni, il che fa presupporre un interesse commerciale della zona nel suo insieme .

La viabilità , come anticipato , è più che buona, e i recenti lavori operati dal Comune di Aulla , sia per quanto riguarda i collegamenti stradali con lo svincolo autostradale , che il potenziamento ferroviario favoriscono in modo palpabile lo sviluppo zonale.

Non ultimo lo sforzo profuso dalle locali amministrazioni per favorire l'insediamento di nuove attività , sono un forte richiamo per potenziali investitori.

Certo è che la recente crisi economica , di carattere mondiale, non agevola gli investimenti di tipo industriale.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

FABBRICATO distinto con il mappale 1159 :

Essenzialmente si tratta di una tipica costruzione industriale a pianta regolare, che per sua natura non presenta una particolare qualità architettonica, anche se di gradevole aspetto, ovviamente in funzione della sua destinazione.

Vedasi foto a lato.



La struttura portante verticale ed orizzontale è di tipo prefabbricato , la tamponatura esterna è eseguita con pannelli sempre prefabbricati la cui faccia esterna è in parte rifinita con materiale simil ghiaia a granulometria uniforme.

La copertura è affidata a tegole in cemento, mentre le chiusure degli infissi e dei portoni di accesso sono in metallo.

La parte interna è stata eseguita con varie tipologie , parte in laterizio intonacato con malte di tipo civile, ed in parte con pareti di tipo attrezzato, proprie degli edifici industriali.

La pavimentazione dei reparti di produzione e nella zona adibita a magazzino (piano terra), è stata eseguita con un apposito strato di cls la cui parte superiore è rifinita con quarzo colorato.

Al piano primo dove sono collocati le zone mensa, spogliatoi e servizi, si sono usati prodotti plastici, mentre nella parte destinata ad uffici la pavimentazione è in ceramica di tipo commerciale.

L'intero complesso è dotato di impianto elettrico fuori traccia, del tipo a canaletta, è presente altresì l'impianto idrico che alimenta i servizi , la zona mensa oltre a varie prese d'acqua sparse in diverse zone dello stabilimento .

Per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento , esso è affidato a termoconvettori negli zona destinata ad uffici, ed il loro numero sembra sufficiente all'uso.

Mentre nei reparti dedicati alla lavorazione sono installate varie pompe di calore e gruppi di trattamento e riscaldamento aria marca Robur, personale addetto riferiva che per problematiche relative alla lavorazione la climatizzazione dei locali è sempre stata tenuta in considerazione, ed al momento del sopralluogo essa era funzionante ed all'apparenza efficiente.

Per quanto riguarda il porticato posteriore, esso è stato realizzato con struttura portante orizzontale e verticale in elementi metallici, mentre la copertura in lastre metalliche grecate, che sono anche state usate per realizzare le tamponature esterne.

L'intera area esterna è recintata, in gran parte asfaltata, all'attualità è adibita a piazzale di manovra, parcheggio e stoccaggio pallet; fanno parte del complesso industriale anche due cabine elettriche che sono posizionate nell'angolo nord-est della proprietà.

La composizione interna dello stabilimento è la seguente:

PIANO TERRA: TOTALE SUPERFICIE LORDA piano mq. 1.208

TOTALE SUPERFICIE LORDA tett/dep. mq. 241

Composto da ingresso, vano scale di collegamento con i piani sovrastanti, tre bagni, di cui uno per disabili, un antibagno, un locale tecnico per macchinari di servizio ascensore, quattro reparti di produzione oltre a porticato adibito a deposito sul lato posteriore;

PIANO AMMEZZATO:

Composto da locale spogliatoio uomini, locale spogliatoio donne, quattro servizi igienici, e due antibagni;

PIANO PRIMO : TOTALE SUPERFICIE LORDA mq. 1.208

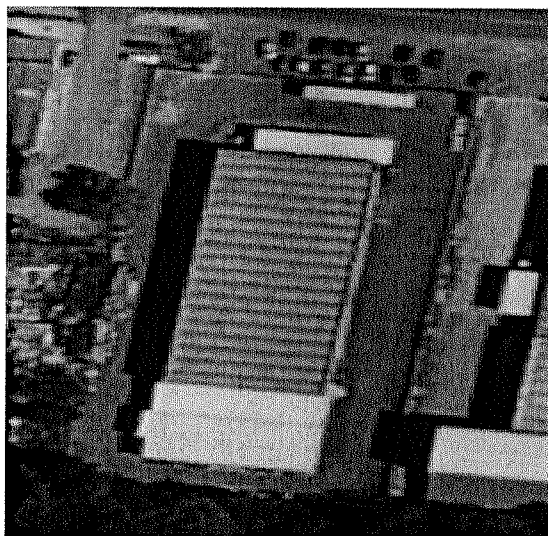
Composto da zona destinata ad uffici e direzione che consta di dieci locali, tre laboratori, zona mensa, un reparto di produzione.

Da segnalare che uno dei locali laboratorio è destinato a lavorazioni particolari con accesso limitato e controllato, usato generalmente per prodotti particolari.

L'AREA PERTINENZIALE esterna si sviluppa per circa mq. 2.400 completamente , recintata ed asfaltata è adibita a piazzale di manovra e parcheggio .

FABBRICATO distinto con il mappale 1208 :

Questo fabbricato presenta caratteristiche tipologico-costruttive molto simili al precedente, con struttura portante in travi e pilastri prefabbricati, tamponamenti esterni in pannelli prefabbricati in cemento armato vibrato,



copertura in tegoloni in cemento, infissi e portoni di ingresso in metallo.

Internamente i tamponamenti sono in laterizio intonacato .

Le pavimentazioni sono in cls rifinito al quarzo nei reparti lavorazione e nel magazzino, mentre sono in gres nelle zone destinate a mensa, spogliatoi e servizi.

Come per il precedente, l'impianto elettrico è fuori traccia con l'ausilio di "canalette", è presente l'impianto idrico e quello igienico-sanitario mentre in questo caso l'impianto di riscaldamento è costituito da due gruppi di ventilatori con bruciatore a gasolio.

I porticati anteriore e posteriore presentano una struttura portante verticale ed orizzontale di tipo metallico, con copertura in lastre metalliche tipo "tegopan", con le quali sono anche realizzate le pareti esterne del magazzino.

Anche in questo caso non sono apprezzabili inconvenienti, la struttura nel suo insieme si può definire in buone condizioni e consona all'uso a cui è destinata.

L'immobile è così composto:

Una zona destinata a reparto di produzione, uno spogliatoio donne e uno spogliatoio uomini, oltre a tre servizi igienici, tre locali ad ufficio, un locale destinato a deposito, un magazzino e porticato anteriore al piano terra; oltre ad una vasta area soppalcata posta superiormente alla zona spogliatoi ed uffici accessibile tramite scala interna in ferro.

La superficie lorda del capannone è di circa mq. 995,00. , mentre il soppalco sviluppa una superficie di circa mq. 185 , il porticato anteriore mq. 76 e mq. 311,00 circa il magazzino posteriore .

L'area di pertinenza è interamente recintata e sviluppa una superficie di mq. 2.424, è asfaltata ed adibita a piazzale di manovra e parcheggio , una piccola porzione di terreno posta posteriormente è abbandonata e boscosa.

TERRENI distinti con i mappali 1139-1136-1141-1122-1123

Questi beni formano corpo unico , e sviluppano nell'insieme una superficie catastale di mq. 4.324, sono attualmente incolti ed accessibili solo tramite l'immobile di cui al mappale 1159.

Di giacitura pianeggiante , ricordano ancora la loro vocazione agricola e come anticipato sono in gran parte incolti.



Secondo il vigente PRG ricadono in “ zona DE “, con destinazione produttiva, e rivestono quindi una vocazione edificatoria

Secondo quanto riferito dall'amministrazione gli indici sono i seguenti :

- Superficie coperta 40% della superficie del Lotto.
- Altezza massima consentita 8,60 ml.
- Distanza di rispetto dai confini 5,00 ml.

CRITERIO DI STIMA

Per procedere alla stima si dovrà tenere conto di tutte le situazioni di fatto; è bene ricordare che l'estimo dà previsioni di valore, previsioni che ottengono conferma nel valore venale commerciale al momento dell'ipotetico piazzamento sul mercato, solo se le previsioni hanno tenuto conto di tutte le caratteristiche positive o negative che siano.

Un estimo limitato ad una descrizione delle entità volumetriche delle superfici e delle caratteristiche generali, senza uno studio approfondito delle situazioni logistiche, delle disposizioni interne, del grado di organicità, e funzionalità, senza uno studio accurato delle necessità vigenti, in ordine al grado di conservazione e di accessorietà, tra le quali preminenti i servizi generali per le maestranze, la disposizione degli uffici, risulterebbe un estimo formale e superficiale che verrebbe sconfessato al momento dell'unica verifica e cioè al momento del piazzamento sul mercato immobiliare.

Vista la natura degli immobili si ritiene che la più congrua previsione di valore si possa raggiungere solo con il criterio della comparazione con i prezzi di mercato di immobili industriali, tenendo naturalmente conto,

nell'adozione delle parametrature, di tutte le caratteristiche positive o negative che siano. Criteri quali quello del costo di costruzione o ricostruzione o quello della capitalizzazione del beneficio fondiario non troverebbero idonea applicazione; Per il criterio a capitalizzazione del Beneficio Fondiario, si dovrebbe intendere per B.F. un ipotetico canone di locazione; ma ammesso che si possano reperire sul mercato delle parametrature a canoni correnti, si incontrerebbero poi notevoli difficoltà nell'applicazione dei giusti parametri, vista la natura degli immobili in oggetto e le caratteristiche ormai già ampiamente descritte; il criterio può trovare giusta collocazione quando si stimano singoli capannoni, unità omogenee o comunque tali da reperire canoni di mercato applicabili; senza pensare poi al grosso scoglio della scelta del saggio di capitalizzazione. Il vantaggio che possiede l'intero compendio è dato dalla felice posizione , esso è inserito all'interno della zona industriale, chiaramente la zona data la sua destinazione apporta notevoli vantaggi a chi vuole investire o insediare nuove attività all'interno del compendio.

A parere dello scrivente, quindi, il criterio estimativo più comune per beni simili a quelli in esame, è quello della ricerca del più probabile valore di mercato in base a fondi simili , oggetto di scambi recenti.

Le indagini svolte avvalendosi anche di professionisti locali del settore delle intermediazioni immobiliari, evidenzia una serie di elementi di carattere economico e commerciale piuttosto varia, si passa dalla

valutazione intrinseca del bene in esame , valutando cioè le condizioni attuali sia di mercato che di logistica, alla valutazione delle potenzialità economiche dovute anche a frazionamenti e/o possibilità di ampliamenti. Tutte quante le considerazioni hanno però portato a risultati più o meno simili, che il sottoscritto ritiene per semplicità riportare in una tabella di seguito, che contiene esclusivamente il dato finale, omettendo cioè tutti quei criteri che sono stati considerati per estrapolare il valore unitario attribuito.

FABBRICATO distinto con il mappale 1159 :

| Denominazione | Sup. di riferimento | Val. unitario | Valore |
|----------------------------|---------------------|---------------|---------------------|
| Reparti di produzione | mq. 2.010 | €. 700,00 | €. 1.407.000 |
| Zone uffici e servizi | mq. 406 | €. 1.000,00 | €. 406.000 |
| Portico/deposito | mq. 241 | €. 300,00 | €. 72.300 |
| Area esterna | mq. 2.409 | €. 20,00 | €. 48.180 |
| Costi sanatoria edilizia * | | | €. 10.000 |
| Totale complessivo | | | €. 1.943.480 |
| TOTALE CIFRA TONDA | | | €. 1.950.000 |

FABBRICATO distinto con il mappale 1208 :

| Denominazione | Sup. di riferimento | Val. unitario | Valore |
|---------------------------|---------------------|---------------|-------------------|
| Reparto di produzione | mq. 810 | €. 700,00 | €. 567.000 |
| Zona uffici e servizi | mq. 185 | €. 900,00 | €. 166.500 |
| Magazzino posteriore | mq. 311 | €. 300,00 | €. 93.300 |
| Porticato anteriore | mq. 76 | €. 100,00 | €. 7600 |
| Soppalco ammezzato | mq. 185 | €. 250,00 | €. 46.250 |
| Area esterna | mq. 2.424 | €. 20,00 | €. 48.480 |
| Costi sanatoria edilizia* | | | €. 7.000 |
| Totale complessivo | | | €. 922.130 |
| TOTALE CIFRA TONDA | | | €. 922.000 |

*Questa detrazione si riferisce alle spese che si dovranno sostenere per la sanatoria delle difformità riscontrate, essa è comprensiva , in modo forfettizzato , degli onorari professionali e spese amministrative.



TERRENI distinti con i mappali 1139-1136-1141-1122-1123

| | | | |
|---------------------------|-----------|----------|-------------------|
| Terreni edificabili | mq. 4.324 | €. 50,00 | €. 216.200 |
| Totale complessivo | | | €. 216.200 |
| TOTALE CIFRA TONDA | | | €. 216.000 |

TOTALE GENERALE €. 3.088.000,00

PROVENIENZA

I beni sono pervenuti


 a rogito notaio T. Raimondi di Sarzana del
24/6/2004 rep. 137111 trascritto all'Agenzia del Territorio di Massa
Carrara il 05/4/2005 al par. 2005.

Alla presente sono allegare anche visure ipotecarie aggiornate, dalle quali
si evince che sono pendenti sui beni immobili in oggetto, due
pignoramenti eseguiti in data 30/09/2008 e 14/11/2008 oltre a diversi
sequestri conservativi.

Con quanto sopra il tecnico incaricato ritiene espletato l'incarico ricevuto,
rimanendo a disposizione, per eventuali chiarimenti e/o precisazioni.

Massa li,

Geom. Massimo Giannuzzi

TRIBUNALE DI MASSA
SEZIONE FALLIMENTARE
CONCORDATO PREVENTIVO DI

RCP N. 4/2008

| | |
|---------------------------------------|---|
| Giudice Delegato: | Dott.ssa Alba DOVA |
| Commissari Giudiziali: | Dr. Paolo DEL FIANDRA Dr. Tomas TONARELLI. |
| Consulente Tecnico d'Ufficio : | Geom. Massimo GIANNUZZI |

ELENCO ALLEGATI

- ESTRATTI DI MAPPA E VISURE CAPANNONI
- ESTRATTIO DI MAPPA E VISURE DI TUTTI I BENI
- VISURE IPOTECARIE AGGIORNATE
- STRALCIO DI PRG
- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- PLANIMETRIE CATASTALI DEGLI IMMOBILI
- PLANIMETRIE DELLO STATO DI FATTO

Consulenza redatta da :GEOM. MASSIMO GIANNUZZI

PIAZZA LIBERAZIONE 5 54100 MASSA
cell. 338 4229241 eMail massimogiannuzzi@interfree.it

Ing. Fabio BERNARDINI

Albo dei CTU del tribunale di Massa
Ordine degli Ingegneri di Massa Carrara

Via del Casone, 126 54037 Marina di Massa
0585 243924 – 347 5859607

bernardini_fabio@alice.it

TRIBUNALE DI MASSA

CONCORDATO PREVENTIVO RCP 04/2008

AGGIORNAMENTO DELLA STIMA IMMOBILIARE

DI “



Giudice Delegato:

Dott. Giovanni Sgambati

Liquidatore Giudiziale:

Dott. Massimiliano Tognelli

Commissari Giudiziali:

Dott. Paolo Del Fiandra

Dott. Tomas Tonarelli

INDICE

| | |
|---|----|
| 1. PREMESSA | 3 |
| 2. DIFFORMITA' FABBRICATI | 3 |
| 2.1 Immobile mappale 1159..... | 3 |
| 2.2 Immobile distinto al mappale 1208 | 6 |
| 3. STIMA DEI BENI | 7 |
| 3.1 Stima del valore del fabbricato distinto dal mappale 1159 | 8 |
| 3.2 Stima del valore del fabbricato distinto dal mappale 1208 | 9 |
| 3.3 Stima dei terreni distinti con i mappali 1139-1136-1141-1122-1123 | 10 |
| 4. CONCLUSIONI..... | 11 |

PERIZIA ESTIMATIVA IMMOBILIARE

Il sottoscritto ing. Bernardini Fabio, iscritto all'ordine degli ingegneri della provincia di Massa Carrara ed all'albo dei CTU presso il Tribunale di Massa, veniva incaricato dal dott. Massimiliano Tognelli, liquidatore giudiziale di [REDACTED] di rivedere la stima dei beni immobili oggetto della relazione redatta nel Febbraio del 2009 dal Geom. Massimo Giannuzzi.

1. PREMESSA

Per rispondere al quesito formulato, lo scrivente

1. analizzava la relazione di stima immobiliare già redatta dal Geom. Giannuzzi;
2. effettuava un sopralluogo rilevando lo stato di conservazione degli immobili;
3. consultava le pubblicazioni OMI e contattava alcune agenzie immobiliari per conoscere le dinamiche attuali di mercato ed i prezzi di vendita di immobili produttivi.

Non venivano effettuati accertamenti catastali o presso la "Conservatoria dei Registri Immobiliari" in quanto il Liquidatore escludeva che fossero intervenute variazioni dal Febbraio 2009 ad oggi.

Sulla base degli accertamenti svolti, a causa della forte volatilità dell'odierno mercato di fabbricati produttivi, si determinava quindi per ogni immobile una forbice di prezzo all'interno della quale si posizionava il relativo valore di mercato. Venivano all'uopo considerati tutti i fattori che potessero influire sulla valutazione economica degli immobili.

2. DIFFORMITA' FABBRICATI

Nel corso dei sopralluoghi effettuati venivano riscontrate alcune difformità degli immobili rispetto a quanto descritto nella relazione del geom. Giannuzzi.

2.1 Immobile mappale 1159

Nell'immobile di cui al mappale 1159 si riscontrava quanto segue:

1. la copertura non era in tegole di cemento, come riferito nella relazione del geom. Giannuzzi, ma in pannelli ondulati di "Eternit" che in diversi punti presentavano evidenti sfogliature (figura 1);
2. Alcuni infissi risultavano danneggiati. In particolare le chiusure di n°2 finestre

e di n°1 portafinestra non risultavano funzionanti, il vetro del lucernaio di accesso al tetto risultava fessurato, la serratura della porta principale era danneggiata così come una porta scorrevole nel reparto magazzino;



Figura 1. Veduta della copertura in Eternit del fabbricato distinto al mappale 1159



Figura 2. Spostamento verso l'esterno della parete di tamponamento prefabbricata.

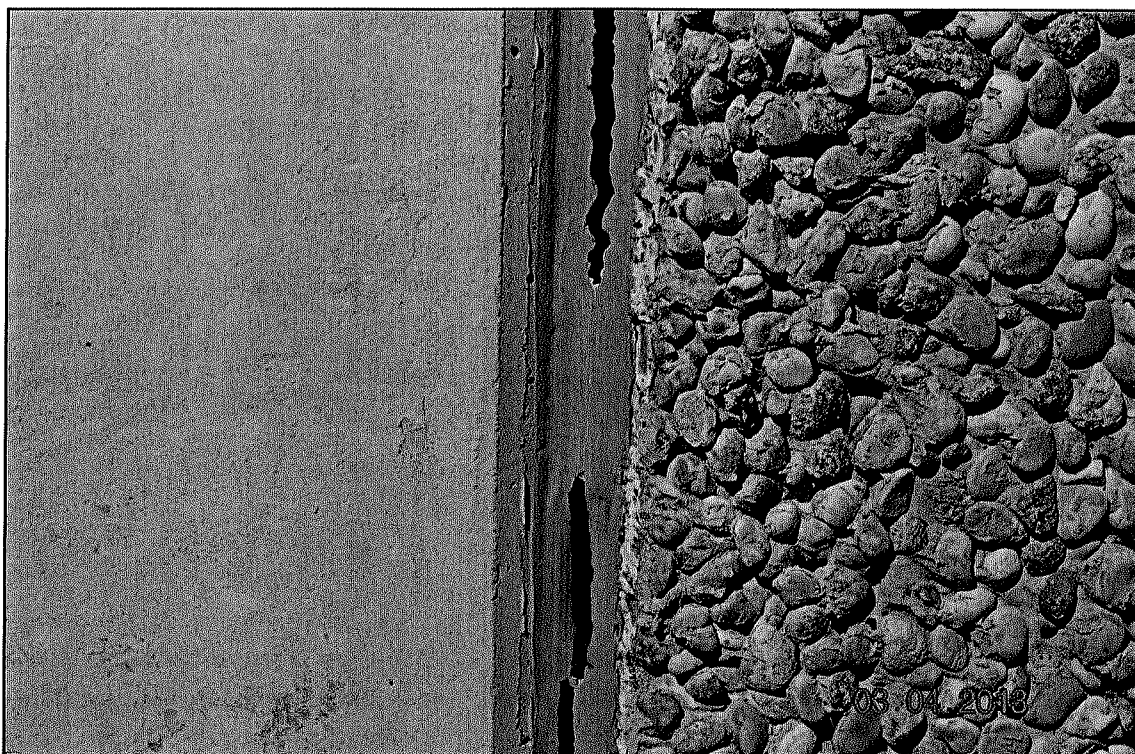


Figura 3. Lesione del giunto elastico dovuto all'allontanamento della parete



Figura 4. Lesioni nelle tamponature degli spogliatoi nel piano ammezzato

3. la parete di tamponamento prefabbricata esterna su cui è posizionata la porta di accesso aveva subito uno spostamento verso l'esterno, probabilmente a causa degli ultimi avvenimenti tellurici, che ne provocava il suo allontanamento dalla struttura portante e la rottura del giunto elastico di copertura (figure 2 e 3). Tale evento provocava la fessurazione dei tamponamenti interni degli spogliatoi del piano ammezzato (figura 4).
4. alcuni climatizzatori presenti negli uffici erano stati rimossi e venduti nel corso della liquidazione.

2.2 Immobile distinto al mappale 1208

L'immobile di cui al mappale 1208 presentava le seguenti differenze rispetto a quanto riportato nella relazione del geom. Giannuzzi:

1. Abbondanti infiltrazioni di acque piovane all'interno del fabbricato dovute molto probabilmente all'intasamento dei pluviali (figura 5);
2. la copertura risultava essere in pannelli ondulati e ricurvi di "Eternit" (figura 6);
3. le travi portanti del tetto nell'estradosso presentavano le armature metalliche scoperte e la loro esposizione alle intemperie ne causava l'inizio di fenomeni corrosivi (figura 7);

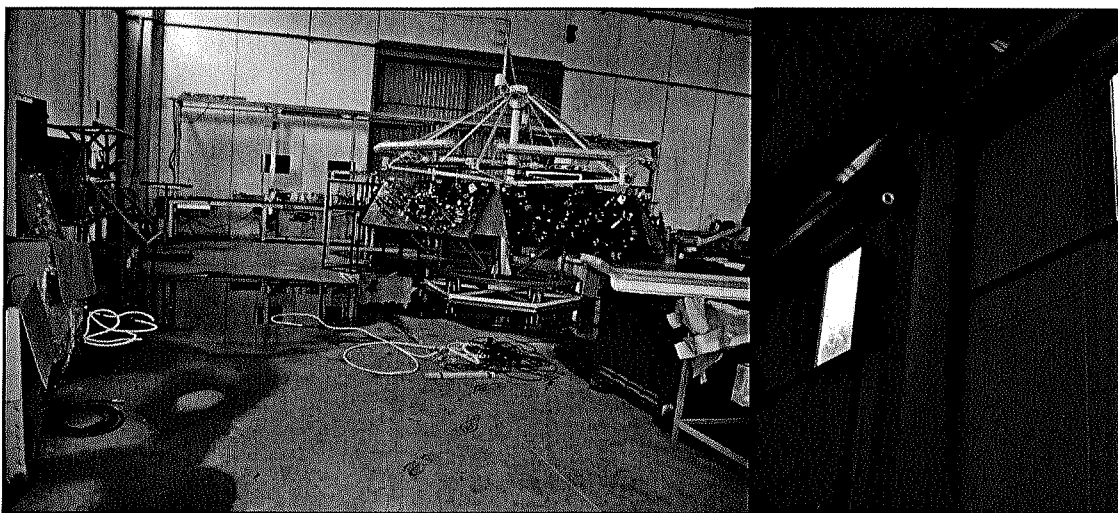


Figura 5. Copiose infiltrazioni di acqua all'interno del fabbricato

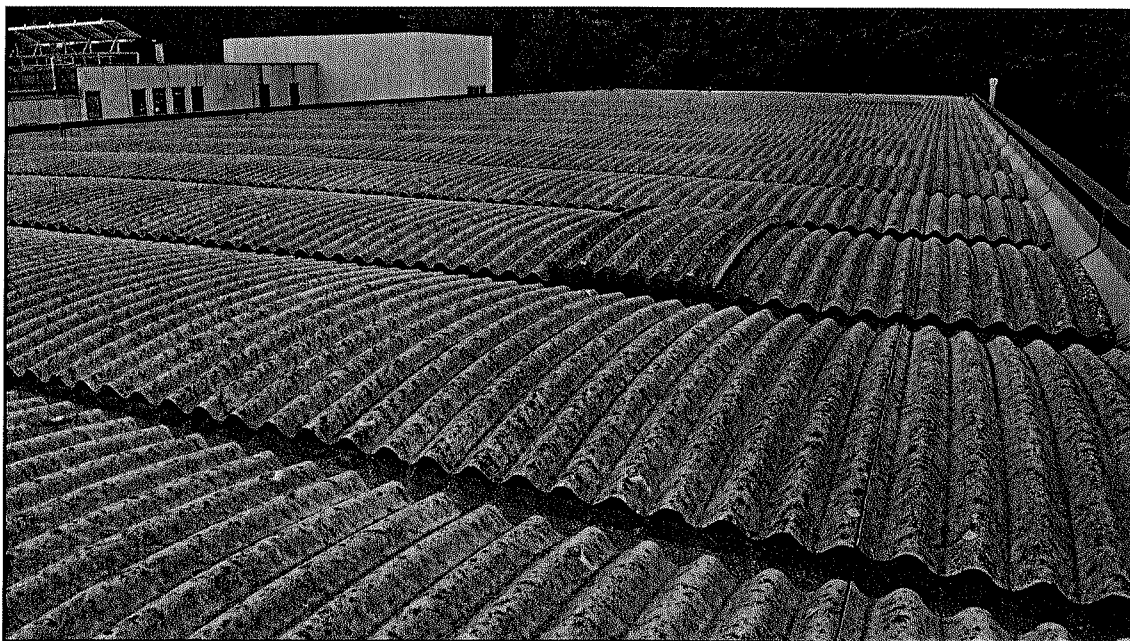


Figura 6. Copertura del fabbricato in "Eternit"

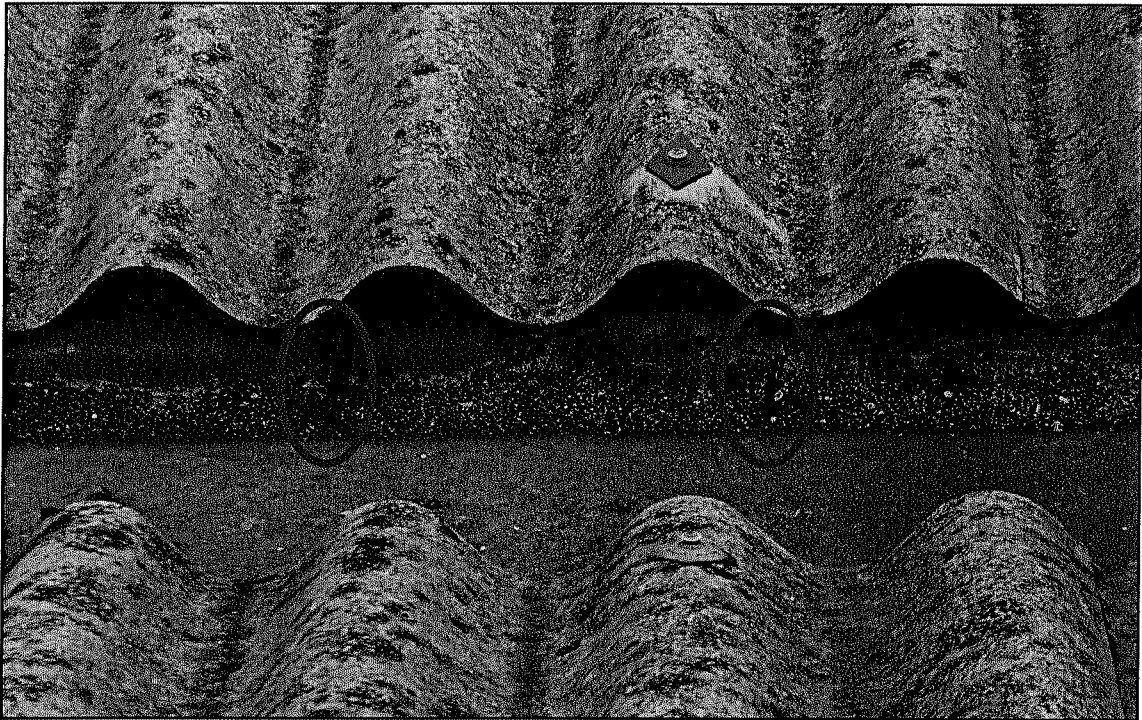


Figura 7. Esposizione alle intemperie delle armature metalliche degli estradossi delle travi del tetto che presentano iniziali tracce di corrosione.

3. STIMA DEI BENI

Facendo riferimento alla stima dei beni effettuata dal geom. Giannuzzi, si è ritenuto corretto determinare quale sia attualmente il più probabile valore di mercato degli immobili in questione considerando che le non favorevoli dinamiche immobiliari odierne, i disinvestimenti in attività produttive e la sempre più pressante crisi economica hanno fatto scendere notevolmente i prezzi degli immobili produttivi. Al fine di non abbattere eccessivamente il valore dei fabbricati si è effettuato per ognuno di essi una doppia stima in maniera tale da fissare i valori attuali minimi (OMI) e quelli massimi (ricerca presso Agenzie immobiliari inerenti gli importi attualmente richiesti per beni analoghi).

Determinati quindi i valori teorici di riferimento è necessario da essi detrarre i costi di ripristino e di smaltimento necessari a riportare i fabbricati in condizioni idonee al loro utilizzo.

Pertanto contattando aziende specializzate sono stati determinati i costi necessari allo smaltimento dell'Eternit, all'installazione di una copertura in lamiera, al riposizionamento della parete prefabbricata ed al ripristino degli infissi danneggiati. Dall'analisi di mercato si è stabilito:

1. Costo di smaltimento dell'Eternit al metro quadrato [m²] per superfici comprese fra 500 e 1000 m² considerando l'allestimento del cantiere, le pratiche ASL ed il trasporto con mezzi idonei €/m² 13,00
2. Costo installazione copertura in lamiera metallica zincata €/m² 22,00
3. Costo ripristino serramenti per fabbricato distinto al mappale 1159 € 3.000,00
4. Costo riposizionamento parete di tamponamento del fabbricato di cui al mappale 1159, comprensivo di noleggio gru e relative pratiche € 10.000,00
5. Costo ripristino dell'estradosso travi del fabbricato di cui al mappale 1208, considerando allestimento cantiere, materiali, manodopera e pratiche urbanistiche € 15.000,00
6. Ripristino funzionalità pluviali per il fabbricato distinto dal mappale 1208 se effettuato nel corso degli interventi di rimozione dell'eternit € 3.500,00

Oltre ai costi sopra riportati si devono decurtare anche gli importi relativi alle necessarie sanatorie edilizie.

3.1 Stima del valore del fabbricato distinto dal mappale 1159

Nelle tabella seguenti sono riportate analiticamente le voci che concorrono alla determinazione del valore minimo e massimo del bene in questione:

| Fabbricato Mapp. 1159-Ricerca mercato | | | |
|--|-----------------------|------------------------|-----------------------|
| Descrizione | Sup. Riferimento [mq] | Valore Unitario [€/mq] | Valore [€] |
| Reparto Produttivo | 2010 | 500 | € 1.005.000,00 |
| Uffici & Servizi | 406 | 900 | € 365.400,00 |
| Portico/Deposito | 241 | 300 | € 72.300,00 |
| Area Esterna | 2409 | 20 | € 48.180,00 |
| Costo Smaltimento Eternit | 1250 | 13 | € 16.250,00 |
| Costo Insallazione copertura | 1250 | 22 | € 27.500,00 |
| Costo ripristino Infissi | | | € 3.000,00 |
| Costo riposizionamento Parete | | | € 10.000,00 |
| Costi sanatoria | | | € 10.000,00 |
| Totale complessivo | | | € 1.424.130,00 |
| Totale arrotondato | | | € 1.425.000,00 |

| Fabbricato Mapp. 1159 - Valori OMI | | | |
|---|--------------------------|---------------------------|-----------------------|
| Descrizione | Sup. Riferimento [mq] | Valore Unitario [€/mq] | Valore [€] |
| Reparto Produttivo | 2010 | 350 | € 703.500,00 |
| Uffici & Servizi | 406 | 800 | € 324.800,00 |
| Portico/Deposito | 241 | 250 | € 60.250,00 |
| Area Esterna | 2409 | 20 | € 48.180,00 |
| Costo Smaltimento Eternit | 1250 | 13 | € 16.250,00 |
| Costo Insallazione copertura | 1250 | 22 | € 27.500,00 |
| Costo ripristino Infissi | | | € 3.000,00 |
| Costo riposizionamento Parete | | | € 10.000,00 |
| Costi sanatoria | | | € 10.000,00 |
| Totale complessivo | | | € 1.069.980,00 |
| Totale arrotondato | | | € 1.070.000,00 |

Pertanto il valore del fabbricato distinto al mappale 1159 è compreso fra € 1.070.000,00 ed € 1.425.000,00.

3.2 Stima del valore del fabbricato distinto dal mappale 1208

Procedendo analogamente si determina la forbice dei valori del fabbricato di cui al mappale 1208.

Nelle tabelle seguenti sono riportate analiticamente le voci che concorrono alla determinazione dei valori del bene in questione:

| Fabbricato Mapp. 1208-Ricerca mercato | | | |
|--|--------------------------|---------------------------|---------------------|
| Descrizione | Sup. Riferimento [mq] | Valore Unitario [€/mq] | Valore [€] |
| Reparto Produttivo | 810 | 450 | € 364.500,00 |
| Uffici & Servizi | 185 | 800 | € 148.000,00 |
| Magazzino posteriore | 311 | 300 | € 93.300,00 |
| Portico/Deposito | 76 | 250 | € 19.000,00 |
| Soppalco | 185 | 300 | € 55.500,00 |
| Area Esterna | 2424 | 20 | € 48.480,00 |
| Costo Smaltimento Eternit | 995 | 13 | € 12.935,00 |
| Costo Insallazione copertura | 995 | 22 | € 21.890,00 |
| Costo ripristino travi copertura | | | € 15.000,00 |
| Costo ripristino pluviali | | | € 3.500,00 |
| Costi sanatoria | | | € 7.000,00 |
| Totale complessivo | | | € 668.455,00 |
| Totale arrotondato | | | € 670.000,00 |

| Fabbricato Mapp. 1208-Valori OMI | | | |
|---|--------------------------|---------------------------|---------------------|
| Descrizione | Sup. Riferimento [mq] | Valore Unitario [€/mq] | Valore [€] |
| Reperto Produttivo | 810 | 300 | € 243.000,00 |
| Uffici & Servizi | 185 | 650 | € 120.250,00 |
| Magazzino posteriore | 311 | 250 | € 77.750,00 |
| Portico/Deposito | 76 | 200 | € 15.200,00 |
| Soppalco | 185 | 250 | € 46.250,00 |
| Area Esterna | 2424 | 20 | € 48.480,00 |
| Costo Smaltimento Eternit | 995 | 13 | € 12.935,00 |
| Costo Insallazione copertura | 995 | 22 | € 21.890,00 |
| Costo ripristino travi copertura | | | € 15.000,00 |
| Costo ripristino pluviali | | | € 3.500,00 |
| Costi sanatoria | | | € 7.000,00 |
| Totale complessivo | | | € 490.605,00 |
| Totale arrotondato | | | € 490.000,00 |

Pertanto il valore del fabbricato distinto al mappale 1208 è compreso fra € 670.000,00 ed € 490.000,00

3.3 Stima dei terreni distinti con i mappali 1139-1136-1141-1122-1123

Detti terreni ricadono in "zona DE" con destinazione produttiva pertanto avendo una vocazione edificatoria con gli indici di cui alla relazione del geom. Giannuzzi, si reputa congruo assegnare loro un valore pari a €/m² 40,00 per un valore complessivo di

| Terreni mapp. 1136-1139-1141-1122-1123 | | | |
|---|--------------------------|---------------------------|---------------------|
| Descrizione | Sup. Riferimento [mq] | Valore Unitario [€/mq] | Valore [€] |
| Terreni edificabili | 4324 | 40 | € 172.960,00 |
| Totale complessivo | | | € 172.960,00 |
| Totale arrotondato | | | € 173.000,00 |

4. CONCLUSIONI

In estrema sintesi, visionati gli immobili oggetto di stima, effettuate ricerche di mercato ed analizzati i valori di riferimento dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) lo scrivente è in grado di stabilire i valori di ogni singolo bene come riportato nella tabella seguente.

| | Descrizione | Valore min-max [€] |
|---|-----------------------|-------------------------------|
| 1 | Fabbricato mapp. 1159 | € 1.070.000,00 – 1.425.000,00 |
| 2 | Fabbricato mapp. 1208 | € 490.000,00 – 670.000,00 |
| 3 | Terreni edificabili | € 173.000,00 |

Quanto sopra esposto a compimento dell'incarico affidatomi.

Massa, li 06/04/2013

Ing. Fabio Bernardini

