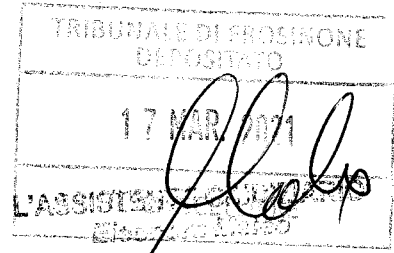


TRIBUNALE DI FROSINONE
Sezione Fallimentare



Società:

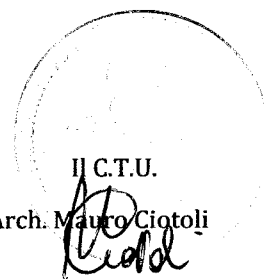
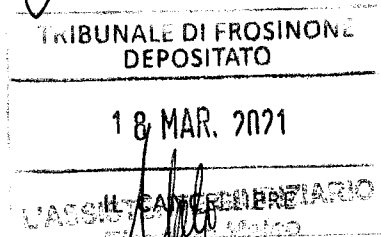
Giudice Delegato: Dott. Andrea PETTERUTI

Curatore Fallimentare: Dott. Fabrizio Bellini

RELAZIONE TECNICA E STIMA

*Vf al Curatore
120 linee, 17/03/21*

uu
[Signature]



Arch. Mauro Ciotoli

SOMMARIO

TRIBUNALE DI FROSINONE	0
SEZIONE FALLIMENTARE	0
1. NOMINA ED INCARICO.....	2
2. SVOLGIMENTO DELLE ATTIVITÀ PERITALI.....	2
3. PREMessa	2
4. INQUADRAMENTO TERRITORIALE	3
4.1 NORME URBANISTICHE IN CUI RICADE IL SITO	5
5. DESCRIZIONE DEI BENI.....	7
DATI CATASTALI - PROVENIENZA E SITUAZIONE ATTUALE -LEGGITIMITA' URBANISTICA – STIMA ...	7
5.1 IMMOBILE – Foglio 84, mapp. 125 - Sub. 3	8
5.1.1 TITOLARITA' DEL BENE.....	8
5.1.2 LEGITTIMITA' URBANISTICA	9
5.1.3 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE.....	13
5.1.4 STATO ATTUALE DELL'IMMOBILE.....	15
5.1.5 CONSISTENZA E SUPERFICIE COMMERCIALE.....	23
5.1.6 VALORE COMMERCIALE.....	24
ELENCO DEGLI ALLEGATI.....	28

1. NOMINA ED INCARICO.

Con provvedimento in data 10.10.2018 il Sig. G.I. dott. Andrea Petteruti nominava il sottoscritto l'arch. Mauro Ciotoli, quale perito per "**procedere in ordine alla provenienza ed alla regolarità urbanistica dell'opificio industriale nonché alla determinazione del valore**", relativo al fallimento – n° 69/2012" attinente l'immobile sito in Anagni alla via Selciatella snc, identificato al N.C.E.U. del Comune di Anagni al foglio 84 mappale 125 - sub. 3, cat. D/1, per la redazione del piano di liquidazione dell'attivo fallimentare della Società.

2. SVOLGIMENTO DELLE ATTIVITÀ PERITALI.

Il sottoscritto arch. Mauro Ciotoli, acquisita la documentazione relativa agli immobili oggetto di stima presso gli Uffici Comunali di competenza (Ufficio Tecnico del Comune di Anagni, Ufficio ASI di Frosinone, Catasto Urbano di Frosinone), prodotta la documentazione catastale, ha successivamente proceduto ad effettuare rilievi metrici e fotografici degli stessi, anche con l'ausilio di un drone, alla presenza del Curatore Fallimentare dott. Fabrizio Bellini.

3. PREMESSA

La valutazione avverrà con il metodo c.d. dei punti di merito o di confronto, avuto riguardo ai prezzi medi praticati in zona per immobili simili a quelli oggetto di valutazione, considerate le caratteristiche medie del patrimonio immobiliare della zona e le caratteristiche dell'immobile oggetto di valutazione.

Verrà applicato il prezzo unitario di stima, alla consistenza di ogni immobile da valutare: per i terreni, si terrà conto della consistenza della superficie catastale, raggugliata alla superficie commerciale; per i fabbricati sarà valutata la superficie commerciale, determinata sulla base delle verifiche dimensionali dell'unità immobiliare eseguite durante il sopralluogo.

Sarà adottato, inoltre, il Sistema Italiano di Misurazione (S.I.M.), raccomandato da "Tecnoborsa" in "Codice delle Valutazioni Immobiliari".

Il metodo per la definizione della superficie commerciale è stato effettuato in base ai criteri della **Norma UNI 10750/2015** e del **D.P.R. n.138/98, allegato C**, calcolata in base al rilievo metrico effettuato in loco, confrontandolo con le planimetrie catastali del fabbricato e degli elaborati di progetto, ove presenti.

Infine, dalle ricerche di mercato effettuate tramite le banche dati di fonti attendibili di riferimento nazionali nonché da indagini dirette presso le agenzie immobiliari locali, si è proceduto alla determinazione del **valore commerciale unitario** dell'immobile.

4. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Il Fabbricato oggetto della presente relazione tecnica, ricade all'interno della Zona ASI (Area Sviluppo Industriale) della provincia di Frosinone, nel Comune di Anagni ed è ubicato a circa 2 Km dall'uscita Anagni- Fiuggi dell'autostrada A24.

Dal casello si raggiunge l'immobile tramite la strada via Selciatella oppure vi si può arrivare provenendo dalla via Casilina (SR.6) percorrendo la strada via Osteria della Fontana, fino a raggiungere la zona dello scalo del Comune di Anagni in località Osteria della Fontana.

Il complesso industriale è, altresì, ben collegato verso sud con la zona ASI di Frosinone ed in direzione nord con la zona ASI di Colleferro tramite altre arterie principali di collegamento.



Figura 1
Inquadramento Territoriale

Il complesso industriale insiste su un lotto di terreno con superficie fondiaria totale pari a 26.937 mq.

Il lotto è delimitato, per tutta la lunghezza del perimetro: in adiacenza con la strada comunale via Osteria della Fontana, mediante muri di cemento con ringhiera metallica nella parte sommitale; nel lato nord e nord-est a confine con il complesso industriale Saxa Gres e nel lato sud a confine con la proprietà Savone, con paletti in ferro e rete metallica.

L'immobile inoltre confina ad est, con la particella 940 del Foglio 84, intestatata, per la proprietà superficaria (1/1) a BNP Paribas Lease Group Leasing Solutions S.p.a. ed alla Società Manutenzioni Impianti Industriali S.r.l. per la l'area (1/1), senza una separazione fisica tra le particelle, anzi con i fabbricati comunicanti fra loro.

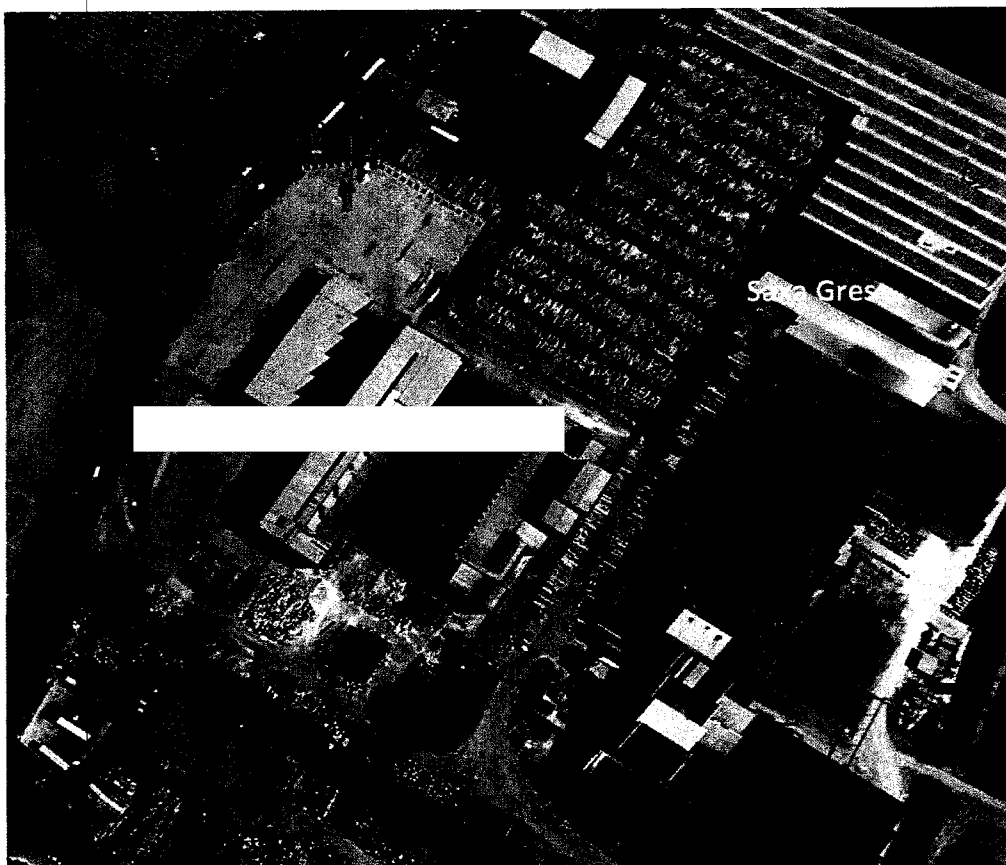


Figura 2

Immagine oggetto della presente relazione tecnica all'interno del puntinato rosso

4.1 NORME URBANISTICHE IN CUI RICADE IL SITO

La zona di cui fa parte il compendio industriale in oggetto, ricade nell'agglomerato industriale di Anagni-Sgurgola; tali aree sono normate dal P.T.R., Piano Territoriale Regolatore, del Consorzio ASI di Frosinone, che individua le aree costituenti gli agglomerati ed all'interno di queste distingue le aree destinate agli insediamenti produttivi; quelle di servizio e quelle per servizi tecnologici.

Il P.T.R. indica per ciascuna area gli indici urbanistici, le distanze da rispettare ed evidenzia, inoltre, le infrastrutture a rete destinate a servire il singolo agglomerato industriale oltreché quelle di connessione fra gli stessi ed il territorio provinciale e regionale.

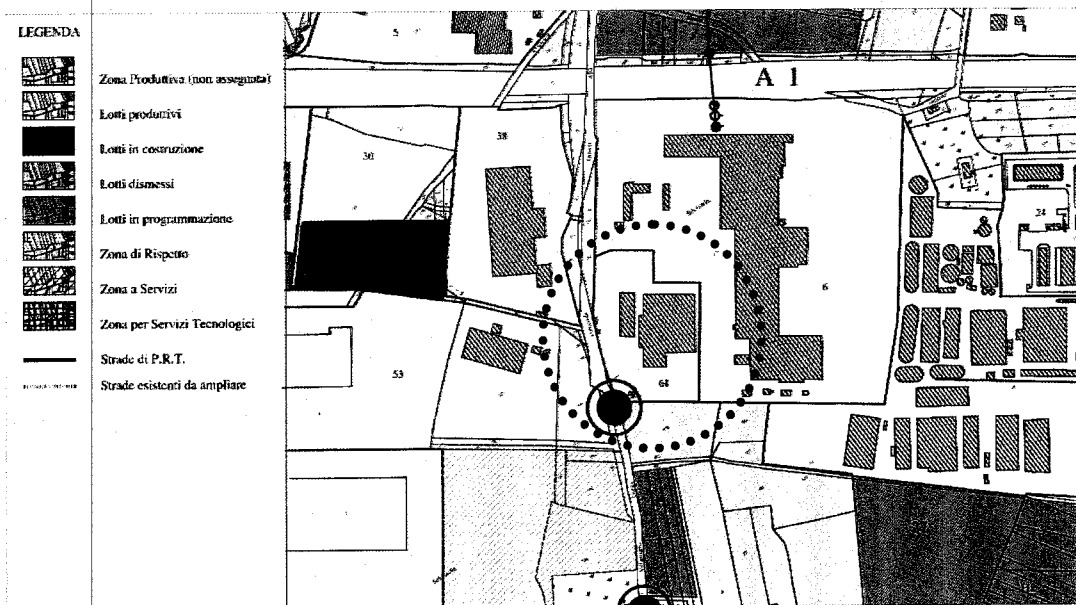


Figura 3

Stralcio del P.T.R., Agglomerato Anagni-Sgurgola:

in giallo la zona a destinazione Industriale, Lotti Produttivi, al cui interno (puntinato di colore rosso) ricadono gli immobili oggetto della presente relazione.

Nelle norme tecniche di attuazione del P.T.R., all'art. 16, la zona è regolamentata dai parametri che seguono:

S.A.(Superficie Assegnata) min. = 2.500 mq

I.C.(Indice di Copertura) max. = 0,50 mq/mq

I.C.(Indice di Copertura) min. = 0,20 mq/mq

H(altezza) max. = 15 ml

D.C.(distacco dai confini) min. = H/2 con minimo di 5 ml

D.S.(distacco dalle strade) min. = 10 ml strade di sez. < a 7 ml; 15 ml su strade di sez. tra 7-15 ml; 20 ml su strade di sez. > 15 ml

D.E.(distanza tra edifici) min. = 10 ml

D.Ab. (distanza da abitaz.) min. = 20ml

Vp (verde privato) = almeno il 10% della superficie coperta.

All'interno di ogni superficie assegnata dall'A.S.I. di Frosinone, inoltre, il P.T.R. stabilisce che debbano essere previste aree da destinare a **parcheggio** in misura tale che non siano inferiori al 10% della Superficie Fondiaria, escludendo la viabilità interna e gli spazi di manovra.

5. DESCRIZIONE DEI BENI

DATI CATASTALI - PROVENIENZA E SITUAZIONE ATTUALE -LEGGITIMITA' URBANISTICA - STIMA

L'immobile oggetto della presente risultano censiti al N.C.E.U. - Catasto Fabbricati del Comune di Anagni, come segue:

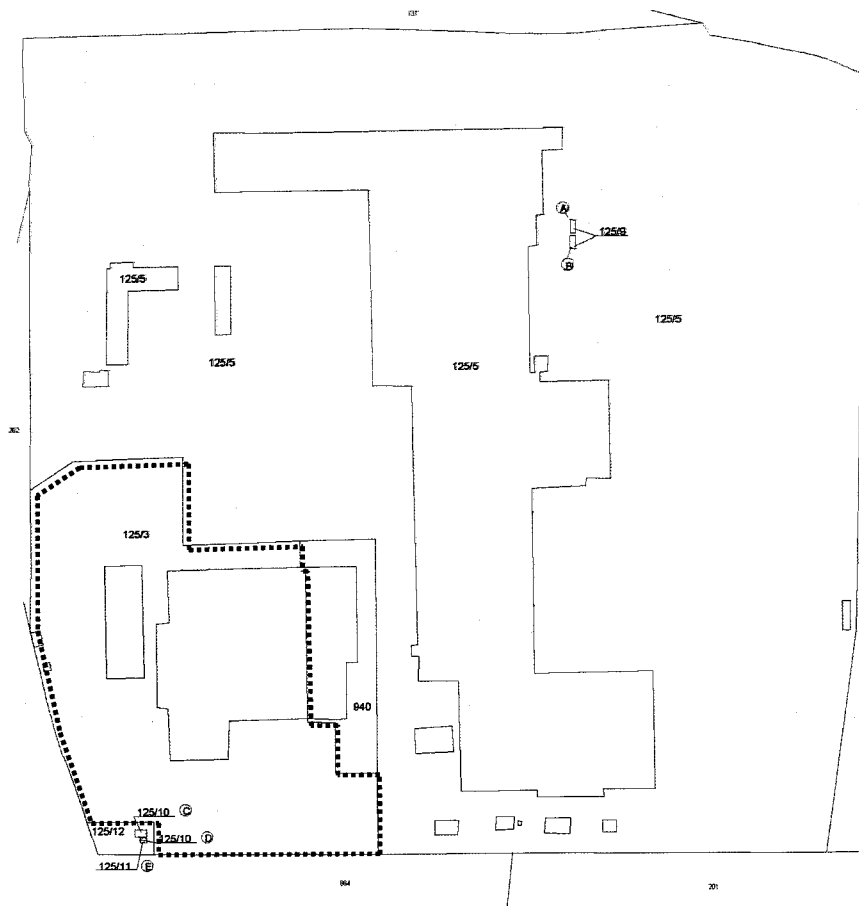
Foglio **84**, mapp. **125**, sub. **3**, Cat. **D/1**, intestato, dal 21.12.2010 ad oggi, per la piena proprietà (**1/1**) a _____ con sede ad Anagni (C.F. _____) pervenuto con Atto Pubblico del 21.12.2010. Nota presentata con Modello Unico in atti da 04/01/2011, Rep. N. 52702. Rogante: **Vezi Tommaso**.

Conferimento in società (n. 17967. 1/2010).

Nella figura 4 che segue, è riportato l'elaborato planimetrico nel quale sono evidenziati i subalterni riferiti al mappale 125 oltre al frazionamento del subalterno 3 ed il mappale 940 prodotto con voltura del 25.05.2011.

Nella stessa figura è stato indicato l'immobile, perimetrandone il lotto.

115684 - Richiesta: Planimetria
atto di acquisizione: AJ(29/420) - Formulo stampa richiesta: AJ(29/420) - Fattore di scala non utilizzabile



PIANTA PIANO TERRA

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/01/2019 - Comune di ANAGNI (A269) - < Foglio: 84 - Particella: 125 - Elaborato planimetrico >

Figura 4-(all.01)

Elaborato Planimetrico.

Comune di Anagni con il puntinato rosso è evidenziato il mappale 125 – sub 3 del foglio 84

5.1 IMMOBILE FOGLIO 84, MAPPAL 125 - SUB. 3

5.1.1 TITOLARITÀ DEL BENE

Foglio 84, mapp. 125 - sub. 3, Cat. D/1, intestato, dal 21.12.2010 ad oggi,
per la piena proprietà (1/1) a _____ con sede ad

Anagni (C.F. _____), pervenuto con Atto Pubblico del 21.12.2010.

Nota presentata con Modello Unico in atti da 04.01.2011, Rep. N. 52702.

Rogante: **Vezi Tomaso.**

Conferimento in società (n. 17967. 1/2010).

precedentemente:

Foglio 84, mapp. 125 - sub 3, proprietà per 1/1 fino al 21.12.2010,
intestato alla

pervenuto con Atto Pubblico del 27.12.2006 prot. n. FR01777295

Verbale di Assemblea n. 8139.1/2007

Rogante: Malaguti.

Sede: Sassuolo

Foglio 84, mapp. 125 - sub 3, proprietà per 1/1 fino al 27.12.2006,
intestato alla

pervenuto con Atto Pubblico del 27.12.2006 prot. n. FR0163104

Verbale di Assemblea n. 7097.1/2007

Rogante: Malaguti.

Sede: Sassuolo

Foglio 84, mapp. 125 - sub 3, proprietà per 1/1 fino al 27.12.2006,
intestato alla

Voltura d'ufficio del 17.11.2005 prot. n° FR0203043

Registrazione: Verif. Trascr.ne 19215-19216/05 (nota 11208/04) n.
36789.1/2005.

5.1.2. LEGITTIMITA' URBANISTICA

La documentazione acquisita, mediante i diversi accessi agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Anagni, insieme a quella reperita con le ricerche svolte presso gli uffici tecnici dell'ASI di Frosinone, ha permesso al sottoscritto di poter ricostruire l'iter storico-edificatorio e l'evoluzione edilizia del compendio industriale, fino alla situazione attuale.

Data l'impossibilità di reperire alcuni documenti, la legittimità di talune opere si è potuta accertare soltanto mediante l'analisi degli atti relativi a modifiche ed ampliamenti successivi che, nella sezione degli elaborati grafici, relativa allo stato di fatto, ne documentano l'esistenza.

A solo titolo di esempio, uno di tali documenti, datato 1990 ed intestato alla società . . . allora proprietaria dell'immobile, fa riferimento alla presentazione di un progetto per l'ampliamento di fabbricati industriali; nello stato ante-operam sono rappresentati due fabbricati distinti di forma rettangolare aventi superficie coperta, rispettivamente di 1.200 mq e 3.200 mq, che insistevano sul lotto di terreno di superficie complessiva pari a 27.680 mq (vedi all. 01).

Tale progetto prevedeva la realizzazione di un terzo corpo di fabbrica, inserito fra i due già esistenti, destinato ad impianto per la produzione di fritte ceramiche e per un silos di stoccaggio delle materie prime.

Il corpo di fabbrica progettato era di complessivi 3.391,50 mq.

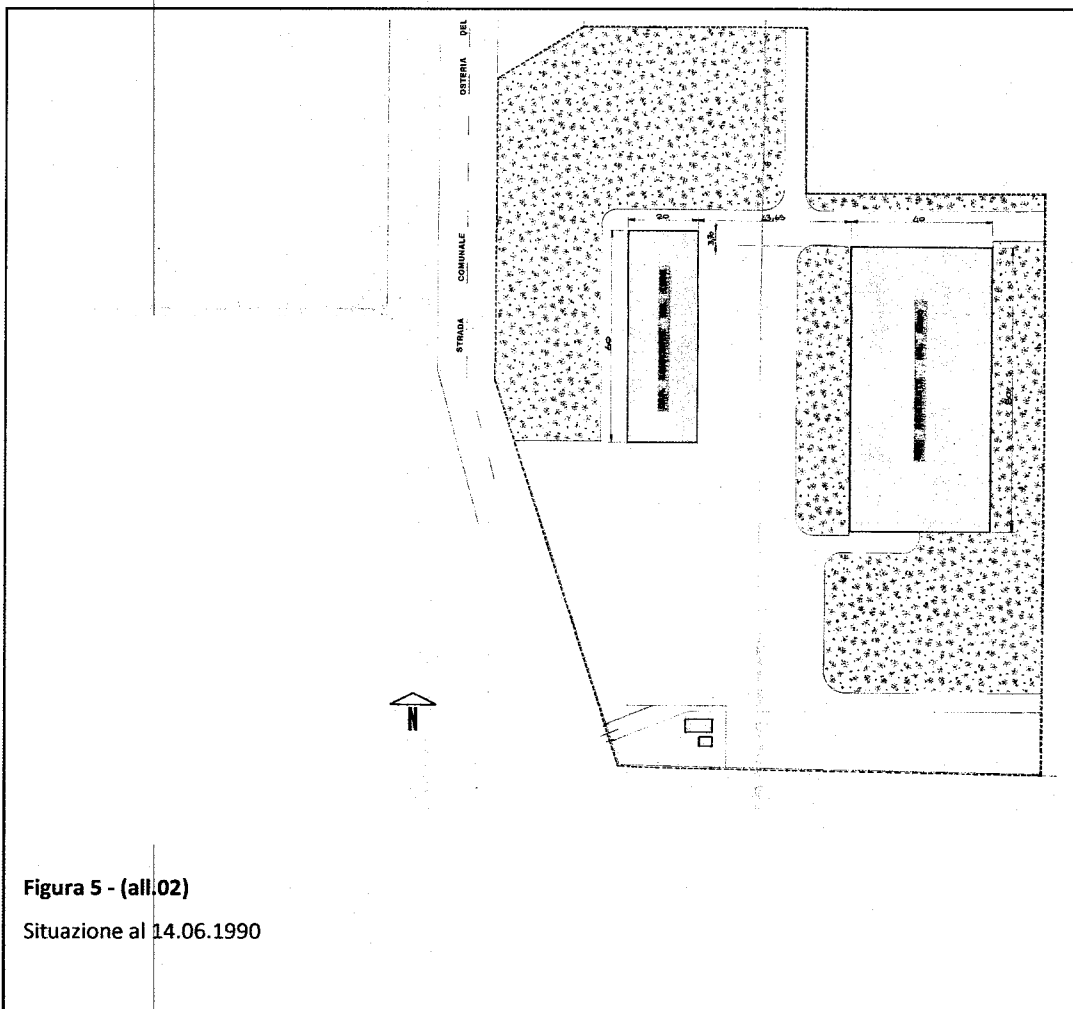
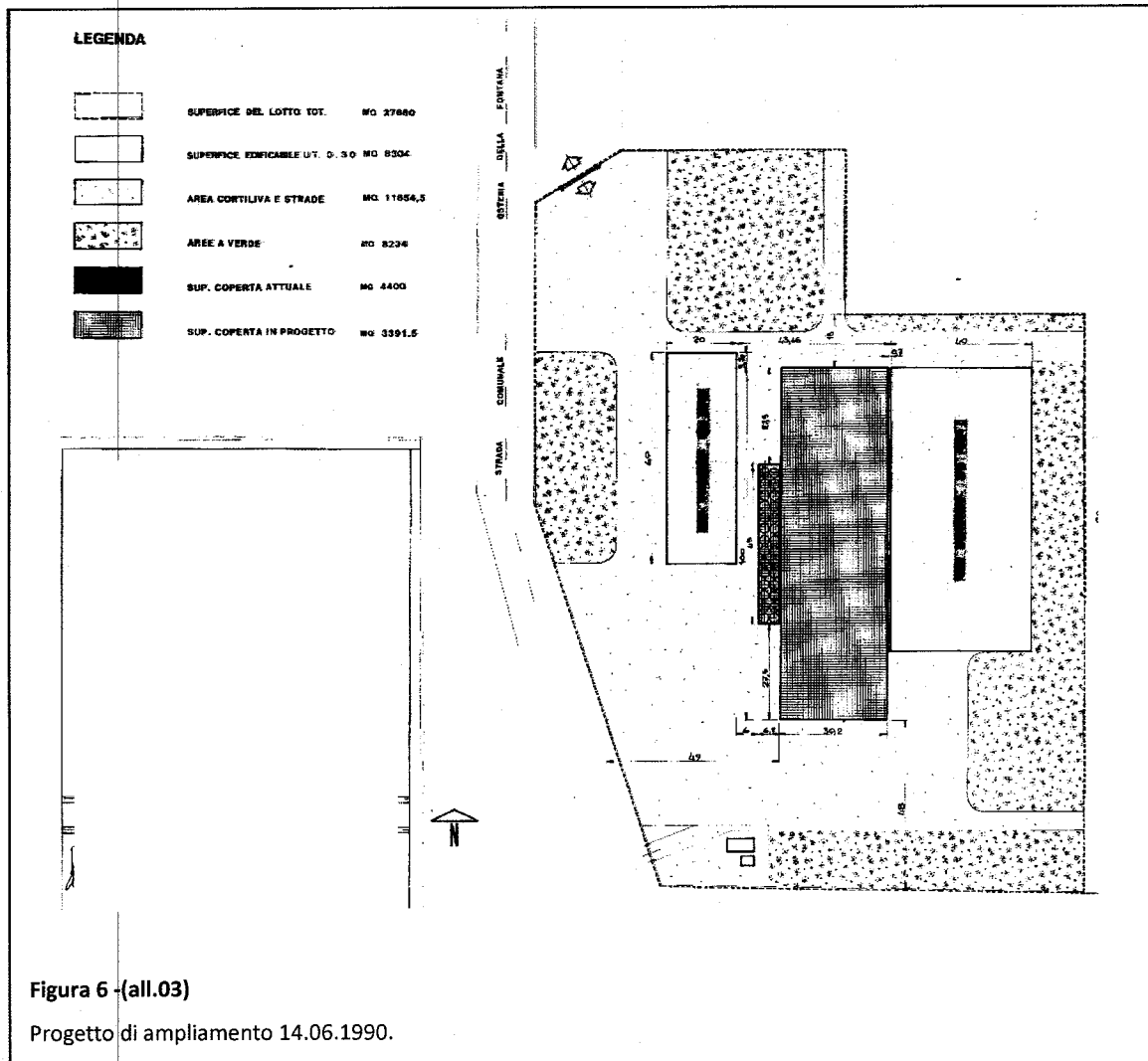


Figura 5 - (all.02)

Situazione al 14.06.1990



In data 17 luglio 1991 il Comune di Anagni autorizzava un progetto di variante relativo al fabbricato centrale aggiunto, che prevedeva lievi modifiche dimensionali (vedi Fig.7-all.04) con la creazione, di fatto, di tre corpi di fabbrica "A", "B", "C" oltreché una diversa distribuzione degli spazi interni.

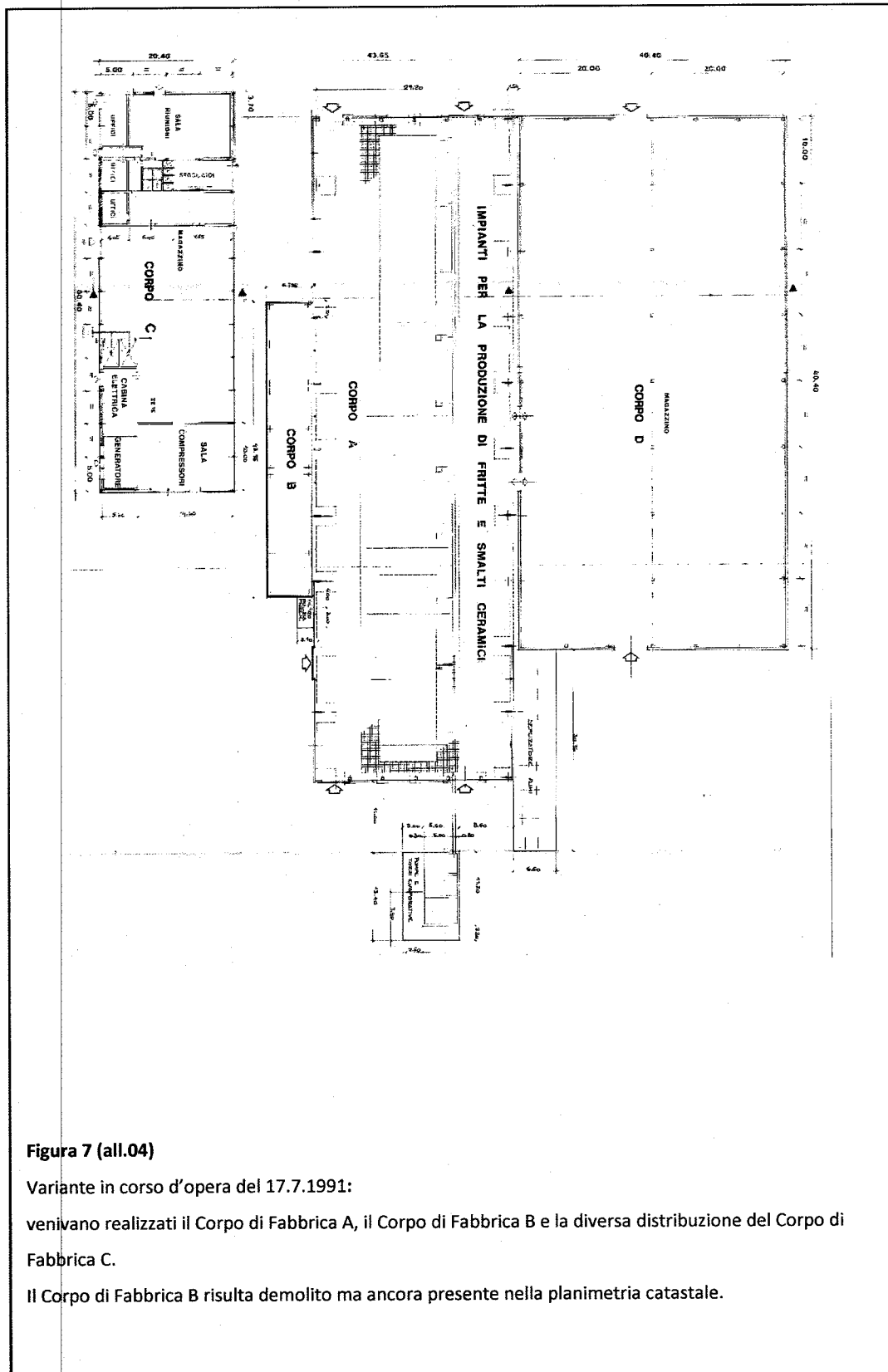


Figura 7 (all.04)

Variante in corso d'opera del 17.7.1991:

venivano realizzati il Corpo di Fabbrica A, il Corpo di Fabbrica B e la diversa distribuzione del Corpo di Fabbrica C.

Il Corpo di Fabbrica B risulta demolito ma ancora presente nella planimetria catastale.

5.1.3. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il fabbricato rappresentato nel progetto di variante in corso d'opera del 1991, figura 7, coincide con la planimetria catastale depositata in data 19 giugno 1992, distinta al Foglio 84, mappale 125 - sub. 3.

Nel progetto dell'anno 1991, la superficie totale coperta dei fabbricati del mappale 125 - sub. 3 era pari a 7.800 mq così distinte: 4.400 mq di fabbricati esistenti (realizzati ante 1990) e 3.400 mq di fabbricati oggetto dell'ampliamento.

Per quanto concerne le concessioni edilizie è stata rinvenuta la Concessione Edilizia n. 70 del 13 giugno 1990 per l'ampliamento, rilasciata alla Ramacolor S.p.a (*vedi all.02a*), con la quale veniva autorizzato l'intervento.

La realizzazione dell'ampliamento però avveniva in base al successivo progetto di variante, approvato in data 17 luglio 1991, che fa riferimento alla Concessione Edilizia n. 73 del 22 luglio 1991 (*vedi Figura 7 all.04*).

Tale concessione non è stata rinvenuta nell'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Anagni.

Stesso risultato hanno avuto le ricerche presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Anagni e presso gli uffici tecnici dell'A.S.I. di Frosinone in ordine alla concessione precedente all'anno 1990.

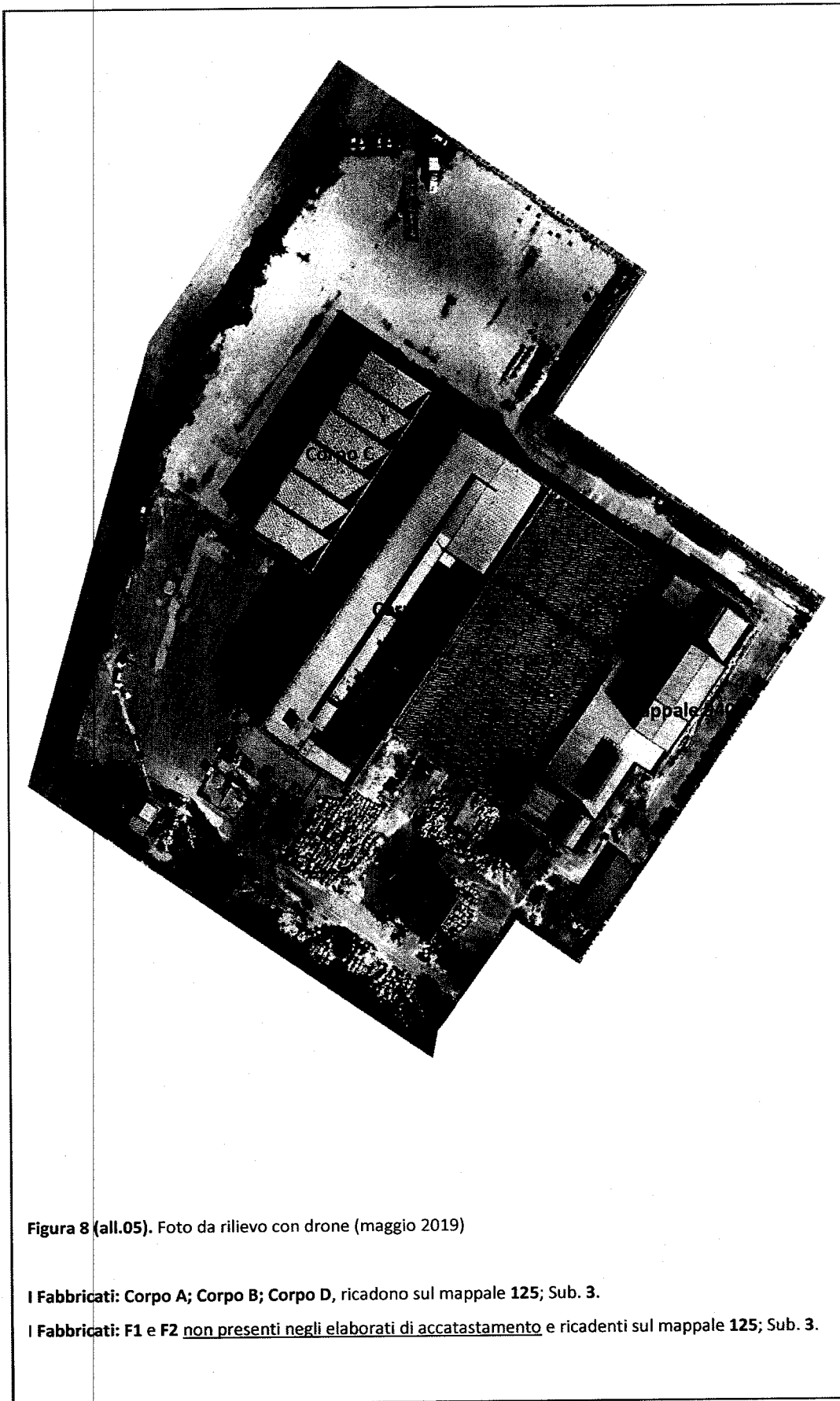


Figura 8 (all.05). Foto da rilievo con drone (maggio 2019)

I Fabbricati: Corpo A; Corpo B; Corpo D, ricadono sul mappale 125; Sub. 3.

I Fabbricati: F1 e F2 non presenti negli elaborati di accatastamento e ricadenti sul mappale 125; Sub. 3.

5.1.4. STATO ATTUALE

L'immobile (mappale 125, subalterno 3), è composto dai fabbricati indicati come: "Corpo di Fabbrica A"; "Corpo di Fabbrica C"; "Corpo di Fabbrica D"; attualmente gli stessi non risultano occupati ed all'interno vi sono parte degli impianti dismessi.

Dalle verifiche effettuate, con rilievo metrico e fotografico, oltre al rilievo eseguito con drone (si veda come riferimento la Figura 7-all.04), la porzione del fabbricato indicato come "Corpo B" risulta mancante.



Figura 10. Esterno. Foto scattata dall'accesso principale.



Figura 11. Esterno. Foto scattata dal lato nord-est del lotto.



Figura 12. Esterno. Lato sud.

Inoltre, dal confronto fra gli elaborati di progetto, le planimetrie catastali depositate e lo stato attuale dei luoghi (vedi Figura 8-all.05), sul mappale 125; sub. 3, risultano esservi due manufatti che non sono stati riportati negli elaborati di progetto dell'anno 1991, così come nelle planimetrie catastali attualmente depositate.

Gli stessi, indicati come **F1** e **F2**, sono presenti nella foto effettuata nel maggio 2019 dal drone.

Il Fabbricato **F1**, ha dimensioni in pianta di m (7,50 x 7,50), ha copertura a tetto con unica falda inclinata ed altezza di circa 4,00 metri; presumibilmente utilizzata, in passato, come cabina elettrica a servizio dell'impianto.

Al suo interno sono presenti materiali di scarto delle lavorazioni ed alcuni componenti provenienti da impianti dismessi.

Tale fabbricato, ricade sul mappale 125, subalterno 3 ma non risulta nelle planimetrie di accatastamento.

Il Fabbricato **F2**, riportato nell'elaborato di progetto relativo alla D.I.A. per "l'installazione dell'impianto di produzione Ossigeno" del 2001, è collocato nell'area sud del complesso industriale, ha dimensioni in pianta di m (7,00 x 16,00) con un'altezza di circa 9,00 metri.

Al suo interno sono attualmente accumulati materiali di scarto delle lavorazioni oltre che *big-bag* (sacconi) contenenti le materie prime che erano utilizzate per le preparazioni delle ceramiche.

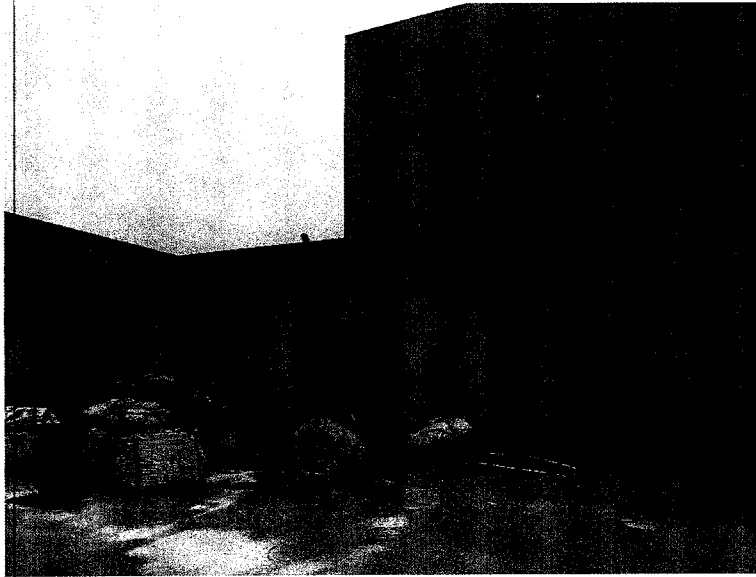


Figura 13.

Fabbricato F1 indicato nella foto aerea. Non inserito nelle planimetrie catastali.

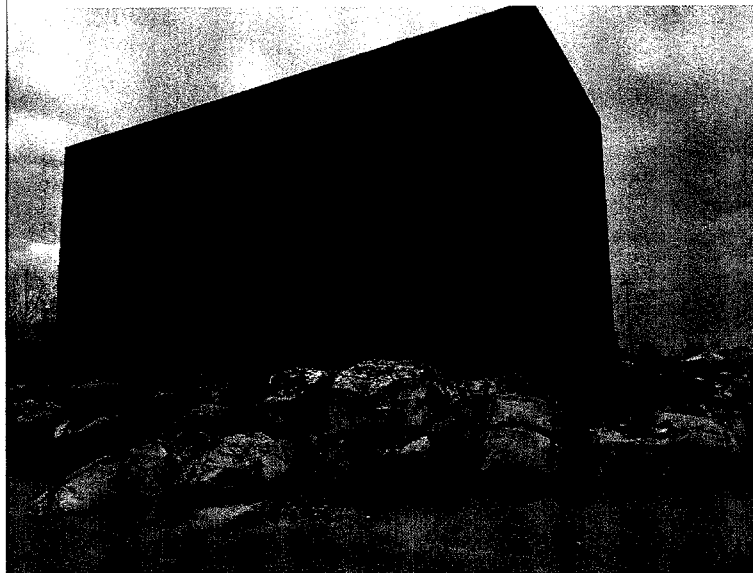


Figura 14.

Fabbricato F2 (come indicato nella foto aerea) e non inserito nelle planimetrie catastali.

Sono visibili i materiali di lavorazione e rifiuti, accumulati all'esterno del piazzale.

Il "Corpo di Fabbrica A"

Realizzato con progetto di variante dell'anno 1991, insieme al "Corpo di fabbrica B" (attualmente inesistente), ha struttura in acciaio con pilastri in traliccio e travi reticolari di copertura.

Le dimensioni in pianta sono m (98,00 x 31,00), per una superficie coperta complessiva di 3.038,00 mq ed altezza lorda di 18,00 m.

La struttura è chiusa su tre lati e manca una porzione della parete perimetrale sul lato ovest ove, come risulta dalle planimetrie catastali e dal progetto di variante citato, sarebbe dovuto trovarsi il "Corpo di Fabbrica B" avente superficie coperta pari a 300,00 mq ed altezza in gronda di 18,00 m (vedi Figura 6-all.03).



Figura 15.

Corpo di Fabbrica A - Foto dall'esterno.

All'interno del "Corpo di Fabbrica A" sono accumulati, per una quantità pari a circa 200mc, i materiali risultanti della demolizione degli 8 forni in mattoni di laterizio, che originariamente vi erano collocati.

Il fabbricato attualmente è privo di impianti ed i cavi elettrici sono stati estratti dai cavidotti, così come le canalizzazioni sospese che sono state in parte rimosse ed in parte divelte.

Lo stato di conservazione risulta essere mediocre dovuto alla prolungata mancanza di manutenzione.



Figura 16.

Corpo di Fabbrica A - Interno.

Sono visibili i materiali accumulati, risultanti dalla demolizione dei forni di cottura in mattoni di laterizio, quantificabili in circa 200 mc.

Il "Corpo di Fabbrica C"

E' stato realizzato in data antecedente all'anno 1990 (*vedi stato di fatto in Figura 5-all.02*), l'edificio in pianta ha forma rettangolare con dimensioni di m (60,00 x 20,00) ed altezza lorda esterna di 10,00 m.

La superficie coperta complessiva è pari a 1.200 mq, tale misura è confermata dalle planimetrie catastali e dai rilievi eseguiti.

Il "Corpo di fabbrica C", ospitava in una porzione gli uffici, la sala riunioni, gli spogliatoi ed i servizi igienici e nella parte rimanente, di maggiore dimensione, erano ubicati uno spazio utilizzato a laboratorio per il colore, un magazzino ed una cabina elettrica.

La zona adibita ad uffici e spogliatoi è stata realizzata in muratura con intelaiatura in c.a., che attualmente presenta rilevanti lesioni dovute ad

un cedimento strutturale oltre che evidenti infiltrazioni di acqua proveniente dalla copertura.

La parte restante del fabbricato ha una struttura in acciaio, con pilastri a traliccio e travi reticolari che sorreggono la copertura, costituita da pannelli di lamiera che rivestono anche le pareti perimetrali verticali esterne. Anche in quest'area sono evidenti le infiltrazioni di acqua proveniente dal tetto. Nel complesso il fabbricato si presenta in uno stato di conservazione pessimo, con le linee degli impianti fatiscenti e quasi completamente divelte.



Figura 17. Corpo di Fabbrica C. Esterno

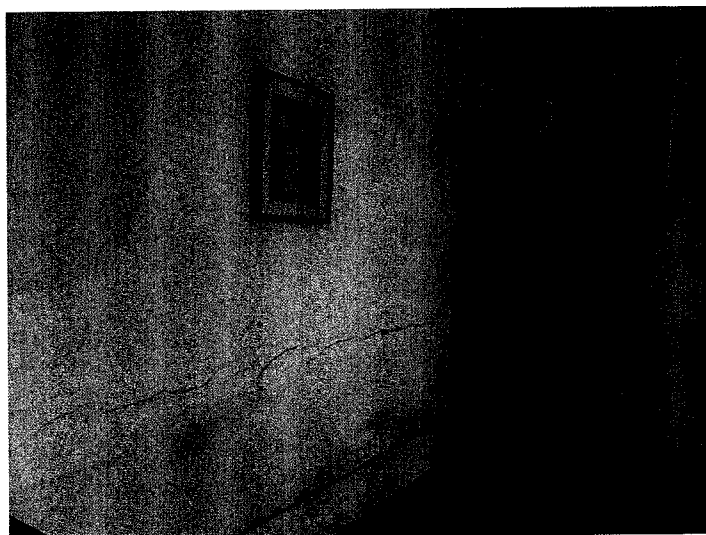


Figura 18. Corpo di Fabbrica C. Uffici.

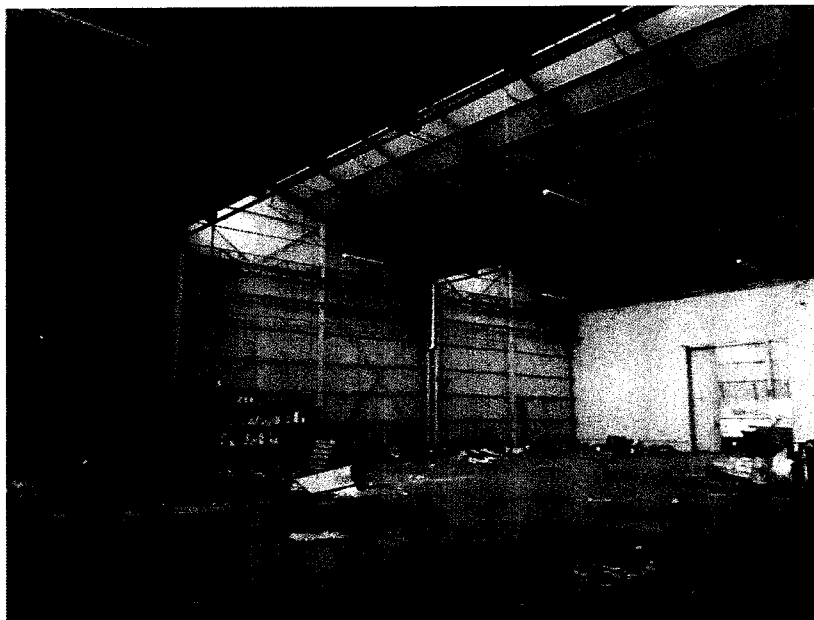


Figura 19. Corpo di Fabbrica C. Magazzino.

Il "Corpo di Fabbrica D"

E' stato realizzato in epoca antecedente all'anno 1990.

La struttura portante è costituita da pilastri, travi e pannellature perimetrali in c.a.p (cemento armato prefabbricato).

La copertura è formata da tegoli curvi di amianto (o fibrocemento).

Le dimensioni in pianta sono m (40,40 x 80,40), con altezza esterna pari a 7.00 m, per una superficie coperta complessiva di 3.248 mq.

Il "Corpo di Fabbrica D" era adibito a magazzino, diviso in due parti in corrispondenza della campata centrale dei pilastri con una parete prefabbricata in cemento armato.

I due ambienti sono comunicanti tra loro tramite porte scorrevoli di ferro, carrabili.

Il fabbricato è privo di impianti.

In corrispondenza dei lati nord e sud, sono posizionate le porte in acciaio che permettono l'ingresso e l'uscita verso il piazzale esterno.



Figura 20. Corpo di Fabbrica D. Locale adiacente al fabbricato A.
Materiali accumulati all'interno.

All' interno sono stati abbandonati materiali, per un quantitativo di circa 150 mc; per la maggior parte contenuti in big-bag (sacconi), sono costituiti da silice in polvere che era la materia prima utilizzata, in miscela con altri minerali, per formare la fritta, materiale di base di tutti gli smalti ceramici.

Vi sono anche altri materiali provenienti da demolizioni o dismissioni di parti di impianti e rifiuti in genere.



Figura 21. Corpo di Fabbrica D.
Locale confinante con il fabbricato del mapp. 940.

Area Esterna

Il lotto di terreno del mappale 125 sub. 3, su cui insistono i fabbricati, ha una superficie complessiva di circa 26.937mq, comprendendo in questa anche l'area di sedime dei fabbricati.

Il calcolo di tale superficie è stato ricavato dalle planimetrie catastali, sovrapponendo le stesse agli elaborati di progetto ed al rilievo eseguito con il drone.

L'area esterna è destinata a parcheggio e spazio di manovra, ha una natura pressoché pianeggiante ed è interamente asfaltata.

In prossimità dell'accesso principale, sul lato destro entrando, l'area è occupata dai componenti dell'impianto di compostaggio, che era alloggiato all'interno del corpo di fabbrica del mappale 940.

L'impianto è stato rimosso recentemente dalla società Mectiles Italia S.p.a. ed è in attesa di essere trasportato in altra destinazione.

L'area, sul lato sud, è occupata per la maggior parte da sacconi contenenti polvere di silice, scarti di lavorazione e rifiuti per un quantitativo stimato pari a circa 970 mc.

5.1.5 CONSISTENZA E SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie complessiva dei fabbricati è di **7.486** mq.

Sono state calcolate per intero al lordo delle murature perimetrali e delle tramezzature interne, non sono stati considerati nel calcolo i fabbricati F1 ed F2 non riportati nelle planimetrie catastali.

La superficie del lotto (mappale 125, Sub. 3): comprensiva dell'area su cui insistono i fabbricati (A, C, D, F1, F2) è di **26.937** mq.

L'area esterna, destinata a parcheggio, viabilità e spazi di manovra, è di circa **19.451** mq.

Per quanto riguarda la consistenza commerciale dell'**immobile**, composto dai corpi di fabbrica A, C e D è stata calcolata per intero pari al 100% della superficie reale.

Riguardo la consistenza dell'area esterna si è presa in considerazione la capacità edificatoria del lotto:

la superficie attuale del lotto è pari a mq 26.937, la superficie coperta è di 7.486 mq; considerando che le N.T.A. del P.T.R. prevedono un I.C. (Indice di Copertura) max.= 0,50 mq/mq, potrebbero essere ancora edificati: $[(26.937/2)-7.476] = 5.992,5$ mq di superficie.

Tenendo conto del 10% di superficie fondiaria da destinare a verde privato (Vp); del 10% di superficie da destinare a parcheggio, escludendo gli spazi di manovra e viabilità, i distacchi da altri fabbricati e confini, si può ritenere congruo che la superficie edificabile restante sia pari a 3.500 mq.

5.1.6. VALORE COMMERCIALE

Dalle ricerche di mercato effettuate presso le banche dati di fonti attendibili di riferimento nazionali e da indagini dirette presso agenzie immobiliari locali si è proceduto alla determinazione del valore commerciale unitario dell'immobile in oggetto:

Partendo dalla valutazione dell'OMI, relativa al 1° semestre del 2020, per laboratori industriali siti nell'area del Comune di Anagni, si hanno valori di vendita per immobili in stato conservativo normale, che vanno da € 350 ad € 450 a mq.

Va detto che i valori fanno riferimento ad immobili che si trovano in buono stato di conservazione.

Ulteriori indagini sono state effettuate presso agenzie di zona per immobili aventi caratteristiche simili e/o ricadenti nelle aree limitrofe a quella in cui è collocato il complesso industriale di via Selciatella.

Di seguito sono riportati alcuni degli immobili utilizzati per la comparazione:

1. Capannone, via Ponte del Tremio-Anagni

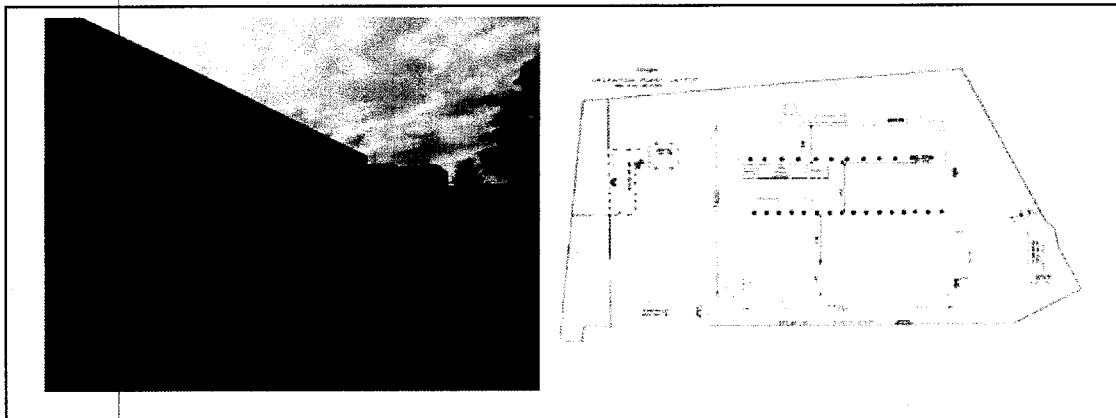
Nei pressi dell'Autostrada del Sole, a 200 mt dall'uscita Anagni/Fiuggi.

Giacenti su di un lotto di complessivi 49.015 mq, vendita dell'intera proprietà, con affaccio autostrada, composta da due depositi a destinazione industriale, rispettivamente il più grande di **6.077** mq ed il piccolo di **413** mq, aventi altezza compresa tra i 4,5 e gli 8 mt.

Un piccolo edificio di **124** mq è adibito a centrale elettrica e termica, mentre gli uffici sono collocati in un unico corpo di fabbrica e distribuiti su tre livelli fuori terra per una metratura complessiva di **768** mq, 256 mq per ogni piano.

La viabilità interna ed i piazzali di pertinenza ricoprono 11.384 mq (scoperto). Certificato di approvazione Asi Frosinone.

Il valore di vendita è di € 1.500.000,00 pari a € 204,00 €/mq



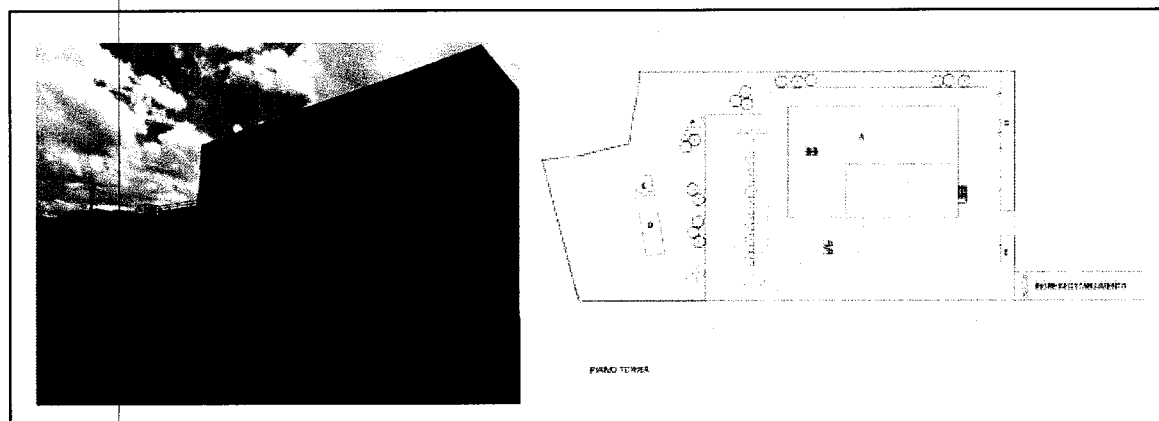
2. Capannone, via Cangiano- Anagni

Complesso industriale in vendita, costituito da più corpi di fabbrica, per una superficie totale di **6.271mq** con area esterna di pertinenza di 9.683 mq.

Al complesso è annesso anche un lotto edificabile di **5.245 mq**. Il fabbricato principale, a destinazione d'uso produttivo, con locali a uso ufficio, si sviluppa su due livelli.

E' ubicato in una zona industriale e periferica del Comune, denominata Ponte delle Tavole, ha una buona viabilità ordinaria. E si trova a poche centinaia di metri del casello autostradale Anagni-Fiuggi della A1.

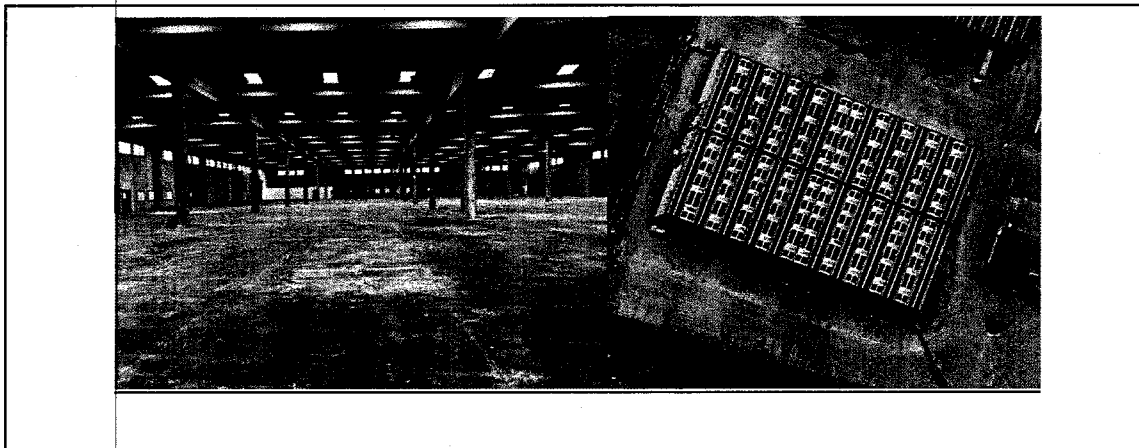
Il valore di vendita è di € 3.150.000,00 pari a 273 €/mq



3. Capannone (non in zona ASI)

Capannone di circa 7.000 mq (eventualmente estendibili a 20.000 mq) sviluppato su un unico piano fuori terra e composto principalmente da ampia area produttiva a pianta libera con altezza 9 m, oltre ufficio, 2 magazzini, mensa, spogliatoio servizi e locale manutenzione. L'immobile è dotato di banchina di carico per facilitare il carico /scarico merci). Sito nella zona produttiva/artigianale di Anagni e ottimamente collegato tramite rs6 Via Casilina e A1 Autostrada del Sole (a pochi km. Da casello anagni-fiuggi). Ottimo stato.

Il valore di vendita è di € 2.448.000,00 pari a 349 €/mq



4. Capannone (Anagni)

In vendita ad Anagni Località Paduni, in zona industriale, capannone da ultimare, struttura portante e copertura di recente costruzione, con superficie di 8.000 mq, h. 8 m, all'interno di lotto di 30.000 mq. La posizione del capannone al centro del lotto, che consente un agevole circolazione degli automezzi, unita alla predisposizione per la realizzazione di baie di carico rendono l'immobile ideale per attività logistica. Fronte autostrada A1.

Il valore di vendita è di € 1.800.00,00 pari a 225 €/mq

Considerata la tipologia dell'immobile, le caratteristiche di finitura, lo stato di conservazione dei fabbricati, oltre alla valutazione del costo per rendere l'immobile sgombero da tutti i materiali: scarti di lavorazione, materie prime e rifiuti accumulati sia all'interno dei fabbricati che nell'area esterna, sono stati ricavati i prezzi unitari da assegnare, dedotti tenendo conto dell'andamento del mercato immobiliare per immobili simili.

Nella tabella 01 è sintetizzato il calcolo del più probabile valore di mercato relativo all'immobile in oggetto, censito al foglio 84, mappale

125, sub. 3, Cat. D/1, intestato per la piena proprietà (1/1) a
 . con sede ad Anagni.

Valore Immobile 1. (mapp. 125; sub.3)					
	Fabbricati	Sup. (mq)	%	€/mq	Valore (EURO)
Ante 1990	C	1.200	100%	150	€ 180.000
	D	3.248	100%	180	€ 584.640
Ampliamento 1991	A	3.038	100%	200	€ 607.600
Area Esterna	Totale	26.937			
	edificabile	3.500		25	€ 87.500
Valore Totale					€ 1.459.740

Tab. 01 Consistenza, Valore Unitario e Totale dell'immobile

I valori unitari riportati in tabella 1, differiscono tra di loro in quanto ogni fabbricato ha caratteristiche differenti rispetto alle variabili quali: lo stato di conservazione, l'epoca di costruzione, la presenza di impianti, l'altezza interna del fabbricato, la presenza di materiale da rimuovere e nel caso specifico sono stati assunti come elementi di comparazione.

Riguardo al valore unitario assegnato all'area esterna, dedotto da indagini di mercato per aree edificabili simili, ma gravato dalla quantità di materiale che vi è accumulato e che dovrà essere rimosso.

In considerazione di tutto quanto sopra riportato si ritiene che il più probabile valore di mercato per l'immobile oggetto della presente, distinto catastalmente al mappale 125, sub. 3, intestato alla

insistente su lotto di terreno di mq 26.937, con fabbricati per una superficie coperta di 7.486 mq è pari ad **€. 1.459.740,00.**

Certo di aver correttamente adempiuto all'incarico ricevuto, il sottoscritto rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Frosinone, 12/03/2021

il C.T.U.

Arch. Mauro Ciotoli

ELENCO DEGLI ALLEGATI

- **Doc. 01- Visura Storica dell'Immobile:**
Comune di Anagni - Foglio 84; del mappale 125; Subalterno 3.
- **Doc. 02- Ispezione Ipotecaria:**
Elenco sintetico delle Formalità:
Trascrizione del Fallimento -Tribunale di Frosinone 12.12.2012
- **Doc. 03- Planimetria Catastale:**
Ultima Planimetria Catastale in Atti:
Comune di Anagni - Foglio 84; del mappale 125; Subalterno 3.
- **Allegato 01:**
Elaborato Planimetrico: Comune di Anagni - Foglio 84; del mappale 125.
- **Allegato 02:**
Progetto presentato nell'anno 1990:
Situazione dello stato di fatto
- **Allegato 02a:**
Conessione Edilizia n. 70 del 1990:
- **Allegato 03:**
Progetto presentato nell'anno 1990:
Ampliamento
- **Allegato 04:**
Variante in corso d'opera del 17.7.1991:
venivano realizzati il Corpo di Fabbrica A, il Corpo di Fabbrica B e la diversa distribuzione del Corpo di Fabbrica C. Il Corpo di Fabbrica B risulta demolito ma ancora presente nella planimetria catastale.