

TRIBUNALE DI MODENA

FALLIMENTO N°.....

.....s.r.l

**Giudice Delegato: Dott.ssa A. MIRABELLI
CURATORE : Dott. G. Calzolari**

**STIMA BENI IMMOBILI
e
RIEPILOGO INVENTARI**

INCARICO:

Il sottoscritto Geom. Roberto Venturelli, libero professionista con studio in Modena, Corso Canal Grande n° 90, su istanza del Curatore Dott. Giovanni Calzolari, con autorizzazione del Giudice Delegato Dott.ssa Alessandra Mirabelli, veniva incaricato come tecnico perito estimatore per le operazioni di cui al Fall. N° al fine di inventariare e stimare i beni mobili e immobili nonché le giacenze di magazzino di proprietà della ditta Società "....." con sede legale a Modena (Mo), Via

Lo scrivente accettava l'incarico ricevuto ed eseguiva le indagini e gli accertamenti necessari.

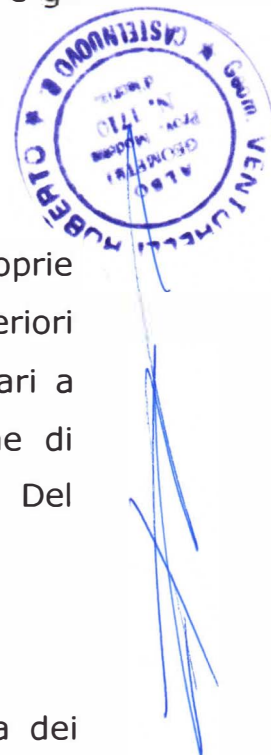
SOPRALLUOGHI:

In data 29 Aprile 2016 lo scrivente iniziava le proprie operazioni peritali ed in date successive venivano eseguiti ulteriori sopralluoghi sul posto, per completare gli accertamenti necessari a redigere la stima degli immobili e l'inventario e valorizzazione di attrezzature, macchinari e beni mobili posti in Frosinone, via Del Casale, presso lo stabilimento ed i luoghi di lavoro della ditta.

OGGETTO DI STIMA

Oggetto pertanto della presente, sono inventario e stima dei cespiti che consistono nello stabilimento ad uso magazzino in via Del Casale in Frosinone, costituenti il compendio immobiliare, compresi impianti, macchinari, attrezzature, mobili e macchine ufficio elettriche ed elettroniche presenti, sia nel magazzino che nell'area cortiliva ed in altro edificio contiguo a quello oggetto di stima in cui è svolta l'attività.

Oggetto di stima è anche quota di proprietà di appezzamento di terreno non edificato, posto a ridosso del confine Sud dell'area su cui



insiste l'immobile oggetto di stima, esterno alla recinzione esistente, il tutto come meglio di seguito catastalmente identificato ai successivi paragrafi della presente.

BENI OGGETTO DI STIMA:

Il compendio immobiliare è costituito da stabilimento a destinazione industriale (di seguito individuato come Capo A) ad uso magazzino, costruito su area in parte ancora edificabile; quota di appezzamento di terreno non edificato, esterno all'area recintata dello stabilimento industriale (di seguito individuato come Capo B).

I restanti beni sono classificati, inventariati e stimati come da elenco che segue, riepilogativo anche dei suddetti capi A e B:

Stabilimento (Capo A)

Quota di appezzamento di terreno (Capo B)

Macchinari e Mobili da Ufficio (Capo C)

Impianti Macchinari e Attrezzature (Capo D)

Automezzi (Capo E)

Magazzino (Capo F)

CAPO A - STABILIMENTO:

Il bene immobile inserito nella presente valutazione di cui al Capo A, interamente di proprietà della società è costituito da insediamento industriale e relativo terreno di pertinenza perimetrale, posto nel Comune di Frosinone, così meglio descritto:

Stabilimento industriale per stoccaggio e lavorazione dei materiali ferrosi, sito in Frosinone (FR), località Casale, Via Del Casale, ad esclusivo uso magazzino su unico piano (P. T), oltre cabina elettrica ed impianto depurazione acque in comunione al 50% con altra proprietà.

L'immobile confina a nord-est con la via Del casale; a sud-est con pensilina di collegamento a capannone ragionisrl (immobili questi utilizzati per l'attività dalla ditta); a sud-ovest



con ragioni di cui al mappale 267 del fog. 25.

Sul restante lato nord-ovest, l'immobile confina con altre aree del comparto industriale, di cui ai mappali 1248; 1112;1114;99 e 782.

DESCRIZIONE CATASTALE

Gli immobili sopra descritti, sono meglio identificati e censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Frosinone come segue, giuste le risultanze catastali:

Catasto fabbricati

Ditta:srl" con sede legale a Modena (MO), Via Lodi 28, codice fiscale e partita IVA

Proprietaria per 1000/1000 dei beni di cui ai seguenti sub 1 e 2.

Foglio 25 Mapp. 1179

Sub	Indirizzo	Piano Cat.	Cl.	Consist.	Rendita
1	Via Del Casale	T	D/1	- -	€ 11.572,00
2	Via Del Casale	T	D/1	- -	€ 66,00

PROVENIENZA:

Le unità oggi identificate con la particella 1179 sub. 1 e 2, del foglio 25 del Comune di Frosinone sono state acquistata in forza di atto compravendita a ministero Dott. Donato Pastorino, Notaio in Frosinone, in data 20.11.2000 Rep. N° 29487, registrato a Frosinone e ivi trascritto il 28.11.2000 al n. 17561/13916.

CONFORMITA' EDILIZIA E POSIZIONE URBANISTICA:

L'opificio industriale, oggetto della presente stima, è stato edificato dalla ditta s.r.l. in virtù dei seguenti Permessi rilasciati dal Comune di Frosinone.

- Concessione Edilizia del Comune di Frosinone, n. 7726 del 02.08.2000, di cui al verbale Commissione Edilizia N° 2000 - 39/1 del 20/06/200 a seguito di richiesta ad edificare del 07/07/99, prot 19483, su lotto interno al Consorzio Area di Sviluppo Industriale della



Provincia di Frosinone di cui la ditta è assegnataria, in forza delibera del Consorzio ° 124 del 22/05/96.

- Concessione Edilizia del Comune di Frosinone, per ampliamento di cui al 8401 del 26/10/2001.

- Rilascio agibilità con decorrenza in data 06/02/2003 a seguito di richiesta assunta a Prot. Gen. N° 032 del 08/01/03 e Prot. Sett. Urb.

o
N° 83 del 09/01/03.

L'edificio è carente del deposito della "Scheda Tecnica Descrittiva" prescritta per ogni edificio ai sensi Art. 65 di cui ai commi 3 e 4 R.E. del Comune di Frosinone.

Rispetto al progetto originario, di alla Conc. Ed. 7626/2000, l'immobile ha una differente distribuzione delle aperture sulle pareti esterne; non è dotato di una pensilina protettiva a sbalzo prevista in progetto sul lato posteriore ed ha una sagoma in pianta di ml 29.00 x 69.20 contro i ml 31.00 x 69.00 previsti inizialmente.

Salvo quindi varianti apportate, di cui allo scrivente non è giunta documentazione né dalla proprietà né dalle visure presso il S.U.E. del Comune di Frosinone, si ritiene che l'immobile necessiti di una sanatoria per l'aggiornamento della sua conformità urbanistica.

Nel redigere il proprio giudizio di stima, lo scrivente ha tenuto conto delle spese sia per redigere la pratica edilizia in sanatoria, sia per il pagamento di oneri comunali, che si precisa non riguardano aumenti di volume o di superficie ma loro riduzione e l'adeguamento delle aperture esterne difformi.

Da indagini effettuate presso lo Sportello Unico Edilizia del Comune di Frosinone, si è appurato che il lotto ha edificabilità pari al 50% sulla sua superficie territoriale. Questo ne determina ancora un residuo edificabile esistente, giusti i diritti proporzionali della superficie del lotto (5.564 mq per srl e 4.909 mq persrl) in forza delle superfici distribuite nella concessione originaria trasrl e srl, che prendeva l'edificazione di entrambi gli edifici. Come per le difformità edilizie in precedenza elencate, anche per il



residuo edificabile esistente, lo scrivente perito ha tenuto debito conto della circostanza sia nelle valutazioni unitarie, sia nell'esprimere il proprio giudizio di stima finale in arrotondamento.

DESCRIZIONE CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI DA VALUTARE:

Lo stabilimento è in ottimo stato manutentivo ed è formato da capannone a pianta prettamente rettangolare dalle dimensioni esterne di ml 29,00 x 69,20 con h sottotrave di ml 8,00 e sviluppo al solo piano terra. La struttura è a maglia di pilastri in c.a. dotati di mensola carroponete (impianto escluso) con tamponamento esterno in pannelli di cemento armato precompresso prefabbricato rifinito in cemento a vista lisciato.

La copertura è del tipo inclinato con solaio a copponi su travi in pendenza e manto di copertura in lastre ondulate.

Il capannone ha controsoffittatura che ne mitiga lo sbalzo termico con l'esterno ed è dotato di aperture fisse per illuminazione dall'alto.

Nella zona industriale le pavimentazioni hanno finitura in battuto di cemento in ottimo stato manutentivo, prive di cavillature, pertanto idonee e ben concepite per l'industria pesante come nel caso in oggetto dove le pavimentazioni devono sopportare grandi carichi.

I serramenti sono in ferro con finestrate inserite nei pannelli prefabbricati ed ampi portoni (N° 3) per consentire l'ingresso al magazzino di automezzi pesanti, realizzati con telai in alluminio e pannelli pieghevoli ad ante.

Le fognature interne di scarichi pluviali sono realizzate mediante canalette e pozzetti sifonati, che confluiscono in tubazioni le quali a loro volta s'immettono nella fognatura esterna principale.

Le acque reflue provenienti dai servizi igienici sanitari, confluiscono direttamente al depuratore di lottizzazione.

Lo stabilimento non è alimentato dall'acquedotto pubblico e l'approvvigionamento idrico è realizzato da accumulo di acqua mediante serbatoi.



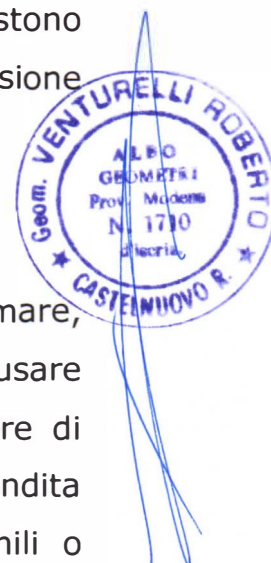
Nell'area cortiliva è dislocato anche il fabbricato di cui al Foglio 25 mappale 1179 sub. 2, ad uso cabina elettrica ed il manufatto ad uso depuratore delle acque (non identificato catastalmente). L'area esterna è ben rifinita con marciapiede perimetrale all'edificio; area cortiliva asfaltata con area a verde; recinzione in grigliato metallico su muretto in cls su tre lati, ovvero escluso il lato che confina con l'edificio di proprietà srl su cui la ditta esercita propria attività.

Gli edifici sono dotati di impianto antincendio ad anello perimetrale, con manichette in prossimità degli accessi ed desistono allacciamenti alle reti di erogazione dei servizi ad esclusione dell'acqua cui si è provveduto in modo autonomo.

STIMA:

Definite le caratteristiche del compendio immobiliare da stimare, tenuto conto delle destinazioni e consistenze, appare opportuno usare il metodo comparativo, con indicazione del più probabile valore di mercato, attraverso confronto con prezzi ordinari di compravendita verificatisi in zone limitrofe, relativi a beni in condizioni simili o equiparabili, ricavando valori noti o assunti con apposite informazioni anche presso l'osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio, considerando inoltre nella fattispecie la destinazione urbanistica dell'area, le caratteristiche costruttive e lo stato di manutenzione, quantità e qualità degli impianti tecnologici e loro messa a norma, parcheggi privati e aree esclusive, ubicazione su strade di primaria importanza, vicinanza di svincoli autostradali o arterie importanti e servizi.

Si precisa che tutti gli impianti fissi, particolari ed esclusivi per l'attività, saranno stimati a parte. Si ritiene l'edificio abbia una discreta appetibilità di mercato, nonostante sia penalizzato dalla circostanza di essere contiguo e comunicante con altro edificio ad uso produttivo ed un suo utilizzo diverso dall'uso a magazzino comporta



interventi economici consistenti per adeguamenti e dotazioni idonee all'insediamento di attività. A favore dell'immobile può comunque esservi la considerazione che non sono presenti impianti fissi, che necessitino di opere murarie di smantellamento degli stessi nel caso di usi diversi da quello attuale. Questo rende l'immobile immediatamente disponibile ed utilizzabile da terzi, salvo i ripristini dei rapporti areoilluminanti cui si accennava in precedenza ed ai quali si può facilmente giungere a soddisfare i requisiti originari del progetto approvato, intervenendo ad esempio sugli ampi portoni.

La valutazione tiene conto del particolare momento economico che penalizza le strutture produttive in maniera più accentuata rispetto ad altre tipologie di edifici ed anche della condizione che l'immobile risulta occupato con contratto di locazione, a favore di [redacted] a seguito di Contratto di Locazione di Immobile Strumentale, sottoscritto in data 5 Giugno 2014, con durata di anni sei a decorrere dal 01/09/2014, fino quindi al 31/08/2020.

Sarà pertanto:

Stabilimento industriale per la lavorazione e stoccaggio di materiali ferrosi, con area cortiliva circostante, sito in Frosinone (FR), località Del Casale su terreno esteso compresa l'area di sedime del fabbricato 5.364,00 mq

- **Stabilimento al piano terra:**
2.007 mq x € 480,00/mq = € 963.360,00
 - **Depuratore**
(valutato al 50% in funzione del suo utilizzo comune con ditta Immobil Va srl)
a corpo (valore già al 50%) € 10.000,00
 - **Cabina elettrica:**
(valutata al 50% in funzione del suo utilizzo comune con ditta Immobil Va srl)
a corpo (valore già al 50%) € 20.000,00
- Sommano € 993.360,00**

In Arrotondamento si stimano € 993.000,00



CAPO B – TERRENO ESTERNO ALLO STABILIMENTO:

Il bene immobile inserito nella presente valutazione di cui al Capo B, è di proprietà della società s.r.l. in ragione di quota pari a 3/6. Il bene è costituito da appezzamento di terreno, ora allo stato di terreno agricolo incolto, occupato da attrezzature edili non di proprietà della ditta E' posto sempre nel Comune di Frosinone, ed è così meglio descritto:

Terreno incolto, sito in Frosinone (FR), località Casale, Via Del Casale, ora ad uso deposito materiali edili. Accessibile da Via del Casale dal suo fronte a sud. Il terreno è in comproprietà con altri intestatari come di seguito elencato.

L'immobile confina a sud con la via Del Casale, sugli altri lati con ragioni di cui ai mappali 335; 100 e 389 del Fog. 25.

DESCRIZIONE CATASTALE

L'immobile sopra descritto, è meglio identificato e censito al Catasto Terreni del Comune di Frosinone come segue, giuste le risultanze catastali:

Catasto terreni

Ditta:srl" con sede legale a Modena (MO),

codice fiscale e partita IVA Proprietaria per 3/6

Ditta: sas di P..... & con sede in Frosinone codice

fiscale e partita IVA 0..... Proprietaria per 1/2

Altri con uso proprietà superficaria per diritto di pascere e spigare:

..... fu

.....



. Foglio 25 Mapp. 86

Qualità	Classe	Superficie	RD	RA
Seminativo	2	ha 00.06.60	€ 3,41	€ 2,56



PROVENIENZA:

Il terreno oggi identificate con la particella 85 del foglio 25 nel Comune di Frosinone è pervenuto alla dittasrl in forza atto di compravendita a ministero Dott.a Annamaria Ortolan, Notaio in Frosinone, in data 06.05.2014 Rep. N° 232217/14350, registrato a Frosinone e ivi trascritto il 27.05.204 al n. 2964.

CONFORMITA' EDILIZIA E POSIZIONE URBANISTICA:

L'area è classificata negli strumenti urbanistici come area definita ZONA D a destinazione produttiva soggetta a vincolo aeroportuale, regolamentata dagli Artt. 16 e 12 delle NTA del PRG di Frosinone.

Quali prescrizioni particolari dell'area si riepiloga che le norme prevedono:

Sup. A. min di 2.500 mq

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

Dist. Str. Min di 10 ml da strade con larghezza inf. 7,00 ml

Lo scrivente perito ha tenuto debito conto delle circostanze nell'esprimere il proprio giudizio di stima finale in arrotondamento.

DESCRIZIONE CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI DA VALUTARE:

Il terreno è in stato incolto, circondato su tre lati da terreni di altre proprietà ed accessibile solo da Via Del Casale.

Una sua eventuale edificazione in modo autonomo è allo stato attuale improponibile, vista la consistenza di 660 mq inferiore al lotto minimo

prescritto di 2.500 mq. Inoltre il rispetto stradale di 10 ml da via Del Casale ne riduce molto l'area di ipotetico sedime di un edificio al suo interno, anche in caso di progetto congiunto con aree attigue.

I diritti di terzi presenti e la comproprietà al 50% con altra ditta ne penalizzano notevolmente il valore commerciale.

STIMA:

Definite le caratteristiche del bene da stimare, tenuto conto delle destinazioni, delle consistenze e delle caratteristiche che ne sviliscono l'appetibilità di mercato, lo scrivente ritiene opportuno usare, in un metodo di stima comparativo, valore di mercato nettamente ridotti rispetto a terreni con destinazioni simili ma gravati da minor condizioni penalizzanti.

Attraverso confronto con prezzi ordinari di compravendita verificatisi in zone limitrofe, relativi a beni in condizioni simili o equiparabili, ricavati valori noti o assunti con apposita informazione anche presso l'osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio, considerando inoltre nella fattispecie la destinazione urbanistica dell'area, si ritiene che l'area abbia una scarsa appetibilità di mercato.

Sarà pertanto:

Quota di terreno sito in Frosinone (FR), località Del Casale su terreno esteso per mq catastali 660.

- **Terreno in quota di 3/6:**

660 mq x € 20,00/mq = € 13.200,00

quota al 50%:

€ 13.200,00 al 50% € 6.600,00

Riduzione del 20% in funzione della comproprietà e altri diritti di terzi

€ 6.600,00 (ridotto del 20%) € 5.280,00

In Arrotondamento si stimano € 5.000,00

DATA di RIFERIMENTO DEGLI INVENTARI:

E' stata assunta quale data di riferimento degli inventari dei cespiti e delle rimanenze il 10 Febbraio 2016.



Premesso quanto sopra, lo scrivente di seguito espone ed elenca i propri giudizi di stima analitica dei componenti della Società.

CAPO C – MACCHINARI e MOBILI da UFFICIO:

Sono stati inventariati e stimati i mobili, gli arredi, le macchine elettriche ed elettroniche nonché le attrezzature da ufficio, così come rilevate presso i locali in cui è svolta l'attività della ditta.

Sono stati valutati al loro valore attuale tenuta presente la vetustà degli stessi.

L'elenco dei beni è riportato nell'allegato riferito al Capo C e di cui si elenca di seguito il solo valore totale stimato pari in arrotondamento a:

€ 8.495,00

CAPO D – IMPIANTI MACCHINARI e ATTREZZATURE:

Sono stati inventariati e stimati i macchinari, così come rilevate presso i locali in cui è svolta l'attività della ditta.

La valutazione è stata eseguita applicando prezzi di realizzo dei singoli cespiti, che, vista la complessità dei macchinari, è cumulativa di prezzi complessivi per articoli omogenei e tra loro correlati in quanto nel contesto sono come parte integrante di quel particolare ciclo produttivo che il macchinario esegue e non separabili in singoli elementi asportabili.

Sono stati valutati tenendo altresì presente la vetustà degli stessi. L'elenco dei beni è riportato nell'allegato riferito al Capo D e di cui si elenca di seguito il solo valore totale stimato pari in arrotondamento a:

€ 520.730,00

CAPO D – AUTOMEZZI:

lo scrivente ha rilevato un solo automezzo in capo alla ditta corrispondente ad Autocarro per trasporto di cose proprie,



marca DaimlerChrysler Mercedes a gasolio. Modello Classe "B", targa
Immatricolato in data 01/03/2000, ultima revisione
risultata positiva nell'anno 2016, con oltre 200.000 km.

Altri mezzi in leasing presenti non sono stati oggetto di
valutazione.

La valutazione è stata eseguita per comparazione con le valori
espressi da pubblicazioni specializzate del settore.

L'elenco dei beni è riportato nell'allegato riferito al Capo E di cui si
elenca di seguito il solo valore totale stimato pari in arrotondamento
a:

€ 1.500,00

CAPO E - MAGAZZINO

Lo scrivente ha eseguito la stima sulla base della
documentazione contabile riferita al 10 febbraio 2016, stessa
data di riferimento dell'inventario. A campione sono stati eseguiti
controlli e verifica dei valori sulla base dei prodotti attualmente
presenti nello stabilimento e sulla base della contabilità alla data
attuale.

I beni inventariati sono residui di magazzino e prodotti
semilavorati vetusti invenduti.

L'elenco dei beni è riportato nell'allegato riferito al Capo F e di cui si
elenca di seguito il solo valore, che si stima a valore zero in quanto
rottami di cui è dubbio anche una loro eventuale recupero a rottame
ferroso da fonderia. Si stima pertanto un valore nullo a
compensazione di spese di trasporto che dovrà sostenere l'eventuale
assegnatario. Totale stimato pari in arrotondamento a:

€ 0,00

PROSPETTO RIEPILOGATIVO:

Beni immobili:



- CAPO A - Stabilimento industriale per l'immagazzinamento di materie prime e lavorati relativi ad attività di materiali ferrosi, posto in Frosinone, Via Del Casale, comprensivo di terreno, quota cabina elettrica e depuratore:

€ 993.000,00

- CAPO B - Quota di Terreno incolto, posto in Frosinone, Via Del Casale, comprensivo di terreno, quota cabina elettrica e depuratore:

€ 5.000,00

Beni mobili:

- CAPO C - Macchine elettriche ed elettroniche, mobili, gli arredi, nonché le attrezzature da ufficio presso lo stabilimento industriale sito in Frosinone (FR), Via Del Casale:

€ 8.495,00

- CAPO D - Impianti, macchinari ed attrezzature, mezzi di trasporto interno, per l'attività dittasrl, lo stabilimento industriale sito in Frosinone (FR), Via Del Casale:

€ 520.730,00

- CAPO E - Mezzi di trasporto, per l'attività dittasrl, lo stabilimento industriale sito in Frosinone (FR), Via Del Casale:

€ 1.500,00

- CAPO F - Magazzino al 10/00/16 per l'attività dittasrl, presso lo stabilimento industriale sito in Frosinone (FR), Via Del Casale:

€ 0,00

TOTALE GENERALE

€ 1.528.725,00

Tutto quanto sopra esposto ad evasione dell'incarico conferitomi.
Modena, lì 28/08/16

Il Perito
Geom. Roberto Venturelli

