

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

SEZIONE FALLIMENTARE

GIUDICE DELEGATO DOTT. GIUSEPPE DI SALVO









CURATORE AVV. MASSIMO PAGLIARI

FALLIMENTO N.306/2015 

La presente relazione peritale è composta dei seguenti paragrafi:

1) **PREMESSA**

2)

3) **COMPLESSO IMMOBILIARE INDUSTRIALE SITO IN COMUNE DI
SPILIMBERGO (PN), ZONA INDUSTRIALE NORD A/6**

3.1 Localizzazione dell'immobile

3.2 Descrizione dell'immobile

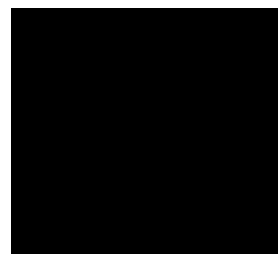
3.3 Analisi dei titoli di proprietà e della situazione ipotecaria

3.4 Analisi del sistema costruttivo, dei materiali e delle finiture

3.5 Sintesi del metodo di stima

3.6 Valutazione dell'immobile

4) **CONCLUSIONI**



1. PREMESSA

Per incarico conferito dal Giudice Dott. Giuseppe Di Salvo in data 09/11/2015, in relazione al Fallimento n.306/2015 della [REDACTED], il sottoscritto Ing. Marcello Scifoni, [REDACTED], redige la seguente perizia al fine di determinare il valore dei seguenti immobili dei quali la Società fallita è proprietaria:

- [REDACTED];
- Complesso Immobiliare Industriale sito in Comune di Spilimbergo (PN), Zona Industriale Nord A/6

Al fine di espletare l'incarico conferitogli, il sottoscritto, previo accordo con il Curatore fallimentare Avv. Massimo Pagliari, sulla scorta della documentazione fornita e delle planimetrie catastali reperite, ha eseguito due sopralluoghi, uno sull'immobile di [REDACTED] ed uno sull'immobile di Pordenone in data 27 Settembre 2017, al fine di accertarne le caratteristiche ubicazionali e lo stato manutentivo oltre a verificarne la reale consistenza. In concomitanza sono stati svolti opportuni accertamenti ed indagini di carattere tecnico-economico allo scopo di raccogliere tutti gli elementi utili alla determinazione del più probabile prezzo di mercato in comune commercio, attribuibile agli immobili oggetto della stima.

2.

[REDACTED]

3. COMPLESSO IMMOBILIARE INDUSTRIALE SITO IN COMUNE DI SPILIMBERGO (PN), ZONA INDUSTRIALE NORD A/6

3.1 Localizzazione dell'immobile

L'immobile è situato all'interno dell'area industriale CSI del Comune di Spilimbergo posta a nord dell'abitato sulla Strada Regionale n.464.

Il Consorzio per lo Sviluppo Industriale Economico e Sociale dello Spilimberghese è stato istituito nel 1970 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione della prima area industriale nel territorio del Comune di Spilimbergo ed opera intervenendo con investimenti pubblici mirati a dotare la Zona Industriale Nord delle infrastrutture necessarie per l'insediamento delle attività produttive ed alla manutenzione delle stesse.

Agli imprenditori che intendono insediarsi nella Zona Industriale Nord di Spilimbergo, il Consorzio mette a disposizione lotti industriali urbanizzati da cedere in proprietà o spazi produttivi in capannoni della superficie variabile da 120 a 700 mq da concedere in locazione. La Zona Industriale Nord, gestita dal Consorzio, è dotata di tutte le infrastrutture che necessitano le aziende per esercitare la propria attività, a partire dalla banda larga mediante fibra ottica di cui l'area industriale è dotata.

Il complesso industriale in esame è posizionato sulla complanare di Consorzio prospiciente la Strada Regionale n.464 con accesso diretto da essa.

3.2 Descrizione dell'immobile

Il complesso immobiliare è costituito da vari corpi di fabbrica ad uso industriale distribuiti su una vasta area di proprietà della superficie catastale di 42.755,00 mq.

Lo stabilimento industriale è stato impiegato dalla ██████████ per la produzione di tubazioni in cemento di grande diametro.

Allo stato attuale risulta in uno stato di abbandono e privo di qualsiasi attività lavorativa.

I manufatti che compongono l'opificio dal punto di vista dell'originaria funzione risultano:

- Edificio principale - stabilimento – costituito da un unico vasto ambiente a pianta rettangolare di dimensioni in pianta 102,30 mt x 37,20 mt ed altezza $h = 13,00$ mt.
- Edificio uffici – costruzione a pianta rettangolare ad un unico piano di dimensioni 33,90 mt x 9,60 mt ed altezza $h = 3,10$ mt costituita più ambienti con servizi igienici.
- Cabina elettrica trasformatori – costruzione di due vani a pianta rettangolare con $h = 2,80$ mt.
- Edificio magazzino – costruzione a pianta rettangolare di dimensioni 40,00 mt x 12,00 mt ed altezza $h = 5,00$ mt.
- Box pesa – costruzione di un unico vano a pianta rettangolare con $h = 2,20$ mt.
- Aree scoperte - aree pavimentate destinate al parcheggio ed allo stoccaggio dei materiali.

Il complesso industriale è stato realizzato in forza dei seguenti titoli edilizi rilasciati dal Comune di Spilimbergo e con parere positivo del Consorzio Industriale Economico e Sociale dello Spilimberghese:

- licenza edilizia n.261/89 del 22/11/1989 (costruzione capannone industriale per la produzione manufatti in cemento)
- licenza edilizia n.270/89 del 22/11/1989 (costruzione deposito ed esecuzione opere di recinzione)

L'immobile risulta censito al Catasto Edilizio Fabbricati del Comune di Spilimbergo come di seguito riportato.

- Foglio 73, part.lla 49, categ. D/7, R.C. 17.921,05 €

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali risultano alcune difformità principalmente dovute a diversa distribuzione di spazi interni nel fabbricato ad uso uffici.

Dal punto di vista urbanistico alla data odierna l'area in esame ricade nell'ambito del Consorzio Industriale disciplinato dal PTI "Piano Territoriale Infraregionale" redatto ai sensi dell'art.3 della LR 3 del 18.01.1999 e dell'art.51 della LR 52/1991, con i contenuti di cui all'art.14 e gli elementi minimi dell'art.15 della stessa LR 52/91e successive modifiche ed integrazioni.

Per quanto riguarda la definizione e l'individuazione dei parametri urbanistici ed edilizi il Piano rimanda alle definizioni contenute nelle NdiA del PRGC vigente. Gli indici previsti dal PTI determinano le massime potenzialità edificatorie e sono utilizzabili, secondo le modalità indicate dalle NdiA, una sola volta; le opere relative sono realizzabili anche per interventi successivi. L'utilizzazione totale degli indici esclude ogni richiesta successiva di costruzione (salvo il caso di demolizione e ricostruzione), indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

Nel rispetto degli indici urbanistici ed edilizi, e delle indicazioni specifiche di cui agli articoli successivi, nell'ambito del PTI sono consentite le destinazioni d'uso sottoelencate:

a) Aree per insediamenti produttivi (art.10)

- attività produttive industriali e artigianali;
- impianti tecnologici connessi alle attività produttive insediate o insediabili nella zona;

- trasporto di persone e di merci;
- attività commerciali e direzionali;
- attività di stoccaggio e commercializzazione dei prodotti aziendali e di prodotti affini o connessi nei limiti di superficie ammessi dai piani di settore, sale espositive;
- attività di produzione, preparazione e confezionamento di beni commercializzati direttamente;
- impianti tecnologici connessi alle attività commerciali;
- attività di servizio per gli addetti, mense, ecc.;
- attività tecniche, amministrative, di servizio, uffici;
- depositi e magazzini;
- residenza per il proprietario o il custode nei limiti consentiti;
- autorimesse collegate alla residenza;
- autorimesse e strutture leggere a copertura degli stalli;
- attività ricreative, sportive e per il tempo libero;
- aree verdi di rispetto, aree verdi per la protezione dell'ambiente circostante e per l'abbattimento o la mitigazione di fattori di impatto e/o di disturbo;
- aree e attrezzature per il monitoraggio ambientale.

b) Aree per servizi e attrezzature collettive (art.11)

- uffici consortili;
- servizi e spazi per la promozione e l'avviamento di attività produttive o funzionali all'attività e agli scopi istituzionali del Consorzio;
- attività ricettive di relazione;
- mensa e spazi di ristoro;
- attività tecnico-amministrative;
- sale per convegni;
- attività espositive e di promozione;
- servizi alle aziende;

- centro per servizi sanitari, ambulatorio e pronto soccorso;
- posto antincendio;
- attività direzionali, servizi di consulenza e contabilità, sportelli bancari;
- residenza per il custode nei limiti consentiti;
- aree verdi e pubbliche.

c) Aree per impianti tecnologici (art.12)

- aree per raccolta rifiuti;
- opere pubbliche e di interesse pubblico;
- parcheggio;
- verde a prato, arboreo ed arbustivo;
- sede e deposito a supporto degli impianti tecnologici a rete.

d) Viabilità interna e parcheggi di relazione (art.13)

- circolazione di veicoli e/o pedoni;
- parcheggi per autoveicoli e autoveicoli industriali.

e) Verde pubblico e privato (art.14)

- opere pubbliche e di interesse pubblico a verde di carattere paesaggistico;
- aree a parcheggio stanziale connesse con l'uso del verde;
- reti e impianti tecnologici interrati;
- segnaletica verticale e sistemi informativi per la viabilità e la localizzazione delle aziende.

f) Fascia di rispetto del Rio Rugo, D.Lgs.42/04 (art.15)

- opere pubbliche e di interesse pubblico a verde di carattere paesaggistico;
- aree a parcheggio compatibili e connesse con l'uso del verde;
- reti e impianti tecnologici interrati;
- recinzioni nell'ambito delle aree di pertinenza con le aziende.

2. Sono escluse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) impianti per attività estrattive di materiali dal suolo;

- b) impianti quali cave, comportanti escavazione permanente del suolo;
- c) impianti termici a carbone per la produzione di energia elettrica non connessi al recupero energetico degli impianti della zona industriale;
- d) serbatoi sotterranei di combustibili solidi, liquidi o gassosi non connessi alle necessità energetiche degli edifici, degli impianti e degli automezzi aziendali;
- e) vani di stoccaggio o lavorazione con piano di calpestio inferiore alla quota di campagna, esclusi i vani tecnici per il passaggio di impianti o connessi alla operatività, ispezionabilità o alla sicurezza degli impianti;
- f) impianti per la produzione di esplosivi;
- g) stoccaggio di petrolio e prodotti derivati di prima distillazione con capacità complessiva superiore a 20.000 mc;
- h) impianto di stoccaggio di altri prodotti chimici e petrolchimici con capacità complessiva superiore a 10.000 mc non collegati alle esigenze di approvvigionamento delle aziende operanti nella zona industriale;
- i) discariche e impianti destinati esclusivamente allo smaltimento e stoccaggio di rifiuti pericolosi e non pericolosi, provenienti da attività esterne alla zona industriale; viceversa, sono ammessi gli impianti destinati alla selezione e al riutilizzo anche parziale dei rifiuti pericolosi e non pericolosi per fini produttivi o di recupero energetico;
- j) impianti tecnologici di smaltimento rifiuti (inceneritori) con potenzialità superiore a 25 t/g esclusi gli impianti per il recupero energetico degli scarti di lavorazione connessi ai cicli produttivi delle aziende operanti nella zona industriale;
- k) attività di stoccaggio provvisorio e lavorazione di rifiuti tossico-nocivi per conto di terzi;
- l) allevamenti;
- m) attività a rischio di incidenti rilevanti.

3. Per le Attività esistenti alla data di adozione del presente PTI è ammesso:

- il mantenimento della destinazione d'uso esistente;
- il mutamento di destinazione d'uso, in conformità a quanto previsto per gli insediamenti produttivi di cui alle presenti NdiA.

Art.10 Area per insediamenti produttivi

1. Sono le aree degli insediamenti produttivi esistenti o destinate dal Piano ad insediamenti futuri. L'attività edilizia e le modalità d'intervento sono regolate dagli art.3, 4, 5 e 6 delle NdiA.

2. L'attuazione delle singole UMI avviene con concessione diretta.

3. Per gli edifici esistenti sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria secondo le disposizioni del Capo II, art.68 della LR 52/91, così come aggiornata con le successive modifiche ed integrazioni.

4. Gli indici ed i parametri ammessi per gli interventi di costruzione, ricostruzione, ristrutturazione o ampliamento degli edifici sono i seguenti:

Rapporto di copertura fondiaria, (Q) 50%

Distanza dalle strade, (DS)

- strada statale 464, ml 30,00
- strade principali e secondarie, ml 20,00

Distanza dai confini (DC), ml 6,00

(e comunque non inferiore all'altezza degli edifici da realizzare prospiciente il confine)

Distanza tra fabbricati (DE), ml 10.00

Altezza massima degli edifici (H), ml

- secondo le esigenze aziendali
- entro la fascia di rispetto del Rio Rugo, ml 12,00

5. Parcheggi nei lotti per insediamenti produttivi:

- a) stanziali min 1 posto/2 add

- b) di relazione, della superficie utile min 10%
- c) per edifici destinati a commercio all'ingrosso e depositi:
 - stanziali e di relazione, superficie utile min 40%
- d) per edifici destinati ad attività direzionali:
 - stanziali min 1 posto/2 add
 - di relazione, della superficie utile min 80%
- e) per la residenza, L.122/89 min 1 mq/10 mc

6. Nei casi di ristrutturazione o ampliamento degli edifici o delle strutture tecniche esistenti, determinati da esigenze aziendali, il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia ed il Consorzio, potrà altresì consentire la prosecuzione degli allineamenti esistenti o distanze dalle strade inferiori a quelle indicate al comma precedente.

7. L'edificazione a confine è consentita secondo le norme del CC, qualora i proprietari dei lotti adiacenti si accordino per costruire in aderenza. Alla presenza di una costruzione a confine, con H superiore a ml 3,00, la proprietà adiacente a confine dovrà costruire in aderenza secondo le norme del CC o, in alternativa, ad una distanza minima di 10,00 ml dal fabbricato esistente a confine. E' comunque consentita l'edificazione di manufatti a confine, solo lungo i lati interni dei lotti, purché di altezza inferiore a ml 3,00, da destinare a cabine per la fornitura di energia elettrica, tettoie e posti auto coperti. Sono escluse tutte le strutture da destinare ad attività produttive o di stoccaggio. Nelle UMI ricadenti all'interno della fascia di rispetto del Rio Rugo vanno rispettate le distanze indicate all'art.15 delle NdiA. In tale fascia è vietata qualsiasi edificazione a confine.

8. Sono fatte salve le minori distanze intercorrenti alla data di adozione del presente PTI, con facoltà di conservazione delle stesse anche nel caso di lavori

di ristrutturazione edilizia, che non comportino la ristrutturazione dei volumi esistenti mediante demolizione e successiva ricostruzione in situ.

9. Le recinzioni prospicienti il fronte strada dovranno essere arretrate di 10,00 ml. Lo spazio risultante dovrà essere destinato a verde e sarà sistemato secondo le indicazioni dell'art.22 delle NdiA.

10. All'interno delle UMI dovrà essere individuata una superficie a verde equivalente al 25% della superficie complessiva della UMI stessa. Di tale percentuale una fascia della larghezza media di metri 2,00, ubicata sul fronte strada e interna alla recinzione, va destinata a verde alberato con le essenze di cui all'art.22 delle NdiA, disposte secondo gli schemi ed i sestii di impianto allegati alla relazione di progetto del PTI.

11. Le aree per parcheggi stanziali dovranno essere individuate in sede di progettazione edilizia per ciascuna UMI e potranno essere poste all'interno dei perimetri definiti dalle recinzioni e nella fascia di competenza destinata a verde privato lungo la viabilità stradale.

12. In sede di redazione dei singoli progetti formanti oggetto di concessione o di autorizzazione edilizia, o di varianti agli stessi, o di variazioni di destinazione d'uso degli immobili, dovranno essere costantemente verificate le disponibilità di aree per i parcheggi, in relazione alla superficie utile.

13. Le aree per il parcheggio auto interne ai lotti devono essere separate dalle aree di carico e scarico, di parcheggio dei mezzi pesanti ed in generale dalle aree destinate al ciclo produttivo (lavorazione, stoccaggio, lavaggio, ecc.). Le aziende che operano con lavoro a turni

3.3 Analisi dei titoli di proprietà e della situazione ipotecaria

Il complesso industriale risulta di proprietà della Società [REDACTED] in forza dei seguenti Atti:

- Atto Notaio [REDACTED] di Pordenone del 05/09/1989 rep. n.106.061, racc. n. 44.217, con cui la [REDACTED] acquista dal [REDACTED], la piena proprietà dell'area fabbricabile nella zona riservata agli stabilimenti industriali ed artigianali nel Comune di Spilimbergo e distinta al Catasto Terreni alla partita 1502 - 5361- 7309, Foglio 3, n. 110,102, 99, 93, 57, 163;
- Atto Notaio [REDACTED] di Pordenone del 05/09/1991 rep. n.117.943, racc. n. 47.103 registrato a Maniago il 23/09/1991 al n°472 con cui la Società [REDACTED] acquista dal “[REDACTED], la piena proprietà delle aree ubicate in ambito industriale d'interesse regionale nel comune di Spilimbergo e distinte al Catasto Terreni alla partita 5 - 5361 - 3001 -50 foglio 3, n. 181, 184, 43, 185, 100, 104, 48, 49;
- Atto di Scissione parziale Notaio [REDACTED] di Roma del 22/12/2006 rep. 50654, trascritto in data 03/01/2007 Registro particolare 55, registro generale 55, con cui la [REDACTED] trasferisce alla [REDACTED] la piena proprietà del Capannone sito nel comune di Spilimbergo (distinto al catasto al foglio 3, part.lla 249);

Dall'analisi delle visure ipotecarie risulta che sugli immobili in oggetto gravano le seguenti formalità:

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento iscritta in data 22/10/2002 registro particolare 3064 registro generale 17460, pubblico ufficiale [REDACTED] di Cagliari per la somma di € 8.410.000,00 derivante da capitale di € 5.000.000,00 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] (debitore non datori di ipoteca: [REDACTED]);
- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo iscritta in data 14/09/2010 registro particolare 2765, registro generale 13945, pubblico ufficiale Tribunale di Venezia per la somma di € 300.000,00 derivante da capitale di € 203.788,38, a favore di [REDACTED] a, contro [REDACTED];
- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo iscritta in data 02/08/2011 registro particolare 2080, registro generale 11721 pubblico ufficiale Tribunale di Roma per la somma di € 60.000,00 derivante da capitale di € 44.464,80 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED];
- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo iscritta in data 14/10/2011 registro particolare 2665, registro generale 14926, pubblico ufficiale Tribunale di Roma per la somma di € 250.000,00 derivante da capitale di € 163.616,24 a favore [REDACTED] contro [REDACTED];
- Atto esecutivo o cautelare derivante da ordinanza di sequestro conservativo del 06/11/2012 repertorio 37595, trascritto in data 23/11/2012 registro particolare n. 10404, registro generale 14367, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED].

3.4 Analisi del sistema costruttivo, dei materiali e delle finiture

Tale analisi si prefigge lo scopo di verificare i materiali e gli elementi costruttivi in relazione alle loro caratteristiche ed alle loro tecniche di messa in opera, con l'obiettivo di analizzare le relazioni intercorrenti tra l'organismo architettonico nel suo complesso (qualità dei materiali e delle tecniche costruttive) e l'aspetto economico del bene realizzato.

L'intero organismo edilizio del complesso immobiliare in oggetto nelle attuali condizioni non può configurarsi allo stato di "finito abitabile".

Dall'analisi dei singoli manufatti essi risultano stati realizzati come di seguito descritti:

- Edificio principale - stabilimento – struttura in elementi prefabbricati in c.a.p. con pilastri di forma rettangolare posti ad interassi di 10,00 mt. e travi di copertura a sezione variabile; tamponature in pannelli di cemento prefabbricati, portoni metallici di ingresso e lucernari in copertura; pavimento di tipo industriale.
- Edificio uffici – struttura in cemento armato in opera, copertura a tetto con rivestimento in tegole, tamponature in laterizio intonacato, infissi in metallo, finiture interne costituite da pavimenti in piastrelle di monocottura, controsoffitti metallici, servizi igienici rivestiti in ceramica smaltata, impianto di climatizzazione a fan-coils.
- Edificio magazzino – struttura in acciaio con elementi reticolari e copertura e tamponature in pannelli di lamiera.
- Aree scoperte - in parte asfaltate, in parte pavimentate con cemento ed in parte a verde incolto, recintate con muretti prefabbricati con ingressi attraverso cancelli metallici.

L'opificio, come già accennato, versa in condizioni di abbandono. In particolare:

- risultano totalmente incolte ed invase dalla vegetazione spontanea tutte le aree esterne con le recinzioni ed i cancelli da ripristinare;
- l'edificio principale conserva la sua struttura sostanzialmente integra ed anche le pannellature esterne hanno ben resistito agli agenti atmosferici; le finiture e gli impianti sono in condizioni di degrado e debbono essere radicalmente ripristinati;
- l'edificio uffici, nonostante il lungo periodo in cui è rimasto inutilizzato, appare in discrete condizioni; le finiture sia interne che esterne non mostrano segni di particolare degrado e gli impianti appaiono ancora riutilizzabili previa verifica della loro funzionalità;
- l'edificio magazzino mostra evidenti segnali di corrosione della struttura metallica e, anche in considerazione dello scarso valore della costruzione, non appare conveniente un possibile recupero ai fini di un suo futuro riutilizzo.

3.5 Sintesi del metodo di stima

Alla luce delle considerazioni sopra esposte si ritiene opportuno stimare l'area di sedime dei manufatti secondo il prezzo di vendita attuale fornito dal Consorzio per lo Sviluppo Industriale Economico e Sociale dello Spilimberghese per terreni limitrofi di sua proprietà, attribuendo in aggiunta il valore del costo di costruzione dei manufatti presenti nelle condizioni di manutenzione nelle quali oggi si trovano.

La stima delle costruzioni finite col metodo del "confronto" a corpo non è applicabile nel caso in esame in quanto non è stato possibile individuare nell'area di mercato immobili in vendita con le medesime caratteristiche:

- eguale destinazione d'uso
- eguale periodo economico
- eguale classe economica e tipologia strutturale.

Pertanto al seguente punto 3.6 vengono esplicitati i valori secondo il criterio di stima adottato.

3.6 Valutazione dell'immobile

Per quanto concerne il valore attribuito dal Consorzio per lo Sviluppo Industriale Economico e Sociale dello Spilimberghese per le aree destinate ad insediamenti produttivi già urbanizzate ed esenti dal pagamento di oneri, poste all'interno del Comprensorio in esame esso, all'attualità, secondo quanto emerso dall'indagine eseguita presso la sede del Consorzio, risulta essere pari ad €/mq 13,50 .

Risultando la superficie catastale dell'intero lotto di terreno sul quale è situato l'opificio in perizia pari a mq 42.755,00 il valore dell'area risulterà:

$$\text{mq } 42.755,00 \times \text{€/mq } 13,50 = \text{€ } 577.192,50$$

in cifra tonda **577.000,00 € (cinquecentosettantasettemila/00)**

Si esegue ora la valutazione parametrica del costo di costruzione dei manufatti presenti.

I valori parametrici del costo di costruzione in relazione alle differenti destinazioni d'uso dei manufatti, sono stati verificati confrontando i costi di costruzione sostenuti in situazioni analoghe per strutture già realizzate, ovvero:

- Capannoni industriali : €/mq 250,00
- Uffici : €/mq 850,00

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato dei manufatti in oggetto nelle attuali condizioni di manutenzione, si ritiene di corretto applicare un abbattimento ai valori sopra riportati nella misura del 40% per il capannone industriale , che equivale a considerare il costo di costruzione relativo alla sola struttura portante, ed in misura pari al 20% per l'edificio ad uffici, in considerazione dei necessari lavori di ripulitura e revisione impianti.

Per quanto riguarda invece l'edificio magazzino, si stima che esso non posseda alcun valore intrinseco e pertanto si ritiene congruo assegnargli valore nullo.

Valori costo di costruzione decurtati:

- Capannoni industriali : €/mq 150,00
- Uffici : €/mq 680,00
- Magazzino : come già espresso non si ritiene conveniente dal punto di vista economico recuperare la struttura esistente e pertanto ad essa viene assegnato valore nullo.

CALCOLO DELLA CONSISTENZA

Le consistenze riportate sono quelle desunte dalle planimetrie catastali verificate in sede di sopralluogo, ovvero:

- Edificio principale - stabilimento : 4.144,28 mq
- Edificio uffici : 325,44 mq

CALCOLO ESTIMATIVO

Calcolo del valore dei manufatti

Applicando i valori unitari per destinazione d'uso sopra riportati alle superfici utili lorde si ha:

Edificio principale - stabilimento :

4.144,28 mq x €/mq 150,00 = 621.642,00 € in cifra tonda € **622.000,00**
(seicentoventiduemila/00)

Edificio uffici :

325,44 mq x €/mq 680 = 221.299,20 € in cifra tonda € **221.000,00**
(duecentoventunomila/00)

Sommando pertanto il valore del terreno ed i valori dei singoli manufatti si ha:

€ 577.000,00 + € 622.000,00 + € 221.000,00 = € **1.420.000,00**
(unmilionequattrocentoventimila/00)

Roma, 10 ottobre 2017

Ing. Marcello Scifoni

ALLEGATI

- Localizzazione dell'immobile
- Documentazione fotografica
- Visure e planimetrie catastali
- Visure ipotecarie
- N.T. di A. Consorzio Sviluppo Industriale Comune di Spilimbergo (PN)
- Concessioni Edilizie

4. CONCLUSIONI

Sulla base del lavoro svolto così come descritto nella presente relazione, il più probabile valore di mercato degli immobili di proprietà della [REDACTED] è il seguente:

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- **Complesso Immobiliare Industriale sito in Comune di Spilimbergo (PN), Zona Industriale Nord A/6:**
€ 1.420.000,00 (euro unmilionequattrocentoventimila/00)
Non si ravvisa la possibilità di una vendita frazionata.

Si evidenzia che il parere innanzi espresso è di natura probabilistica e quindi soggetto ad un'alea estimale generalmente riconosciuta in dottrina pari al 10%, alea che assume particolare rilevanza in sede di procedimenti liquidatori forzosi.

A conclusione dell'opera svolta su richiesta dell'Ill.mo Giudice Dott. Giuseppe Di Salvo, il sottoscritto Ing. Marcello Scifoni, ritiene di aver eseguito l'incarico secondo i principi di etica professionale improntando la stima a criteri di obiettività.

Roma, 10 Ottobre 2017

Ing. Marcello Scifoni