

TRIBUNALE DI RIETI

FALLIMENTO N. 3/2005

G.U. Dott. Roberto COLONNELLO

RELAZIONE TECNICA DI STIMA D'UFFICIO

L' Ill.mo Signor Giudice del Fallimento di cui all'oggetto, ritenuta la necessità di acquisire agli atti istruttori del processo di cui in epigrafe Consulenza Tecnica di Ufficio **al fine di ricavare il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di fallimento**, nominava il sottoscritto **Ingegnere Alessandro Boncompagni**, iscritto all'Albo Nazionale degli Ingegneri della Provincia di Rieti al n.526 e con studio in Rieti Via del Duomo n.4, per la redazione della perizia di stima.

In adempimento dell'incarico conferitogli, il C.t.u., esaminati gli atti e documenti del fallimento ed effettuato ogni altra ricerca necessaria si portava sui luoghi di causa per ivi procedere alle operazioni peritali e di quant'altro occorrente per rispondere ai quesiti formulato dal Signor G.F..

Quindi, raccolti tutti i dati, il C.t.u. redigeva la presente relazione di cui fanno parte integrante gli allegati disegni e fotografie.

PREMESSA ED INQUADRAMENTO CATASTALE

Oggetto del presente incarico risulta essere la determinazione del più probabile valore di mercato del **compendio immobiliare, oggi dismesso, in epoca passata destinato alla lavorazione del latte e suoi derivati**, sito nel Comune di Rieti alla Via della Genetica (già Via Vaiano) il quale, ricompreso all'interno del perimetro del Consorzio per lo sviluppo industriale della Provincia di Rieti, risulta identificato al N.C.E.U. nel modo seguente:

- **Foglio n.24, Sezione Vazia, Particella n.208, Subalterno n.1**, Piano Terra, Categoria D/8, Rendita € 13.694,00;
- **Foglio n.24, Sezione Vazia, Particella n.208, Subalterno n.2**, Piano Primo, Categoria A/3, Rendita € 227,24;

- **Foglio n.24, Sezione Vazia, Particella n.208, Subalterno n.3**, Piano Terra, Categoria C/2, Rendita € 162,89;
- **Foglio n.24, Sezione Vazia, Particella n.208, Subalterno n.4**, Piano Terra, Bene Comune non Censibile.

Lo stesso compendio risulta catastalmente intestato, per la quota di proprietà pari a 1/1, alla Società, con sede in Rieti,

DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE OGGETTO DI STIMA

L'immobile oggetto di fallimento, come già detto, risulta ricompreso nel Comune di Rieti all'interno del Nucleo Industriale Rieti-Cittaducale lungo la Via della Genetica.

Costruito nei primi anni '80 dalla Società (.....) per la trasformazione di prodotti lattiero-caseari (per mezzo della Concessione Edilizia n.767 del 15.07.1981 e successiva autorizzazione di Variante Protocollo n.51913 del 28.05.1985 nonché in virtù delle Successive Concessioni Edilizie n.1588 del 16.09.1987, n. 2141 del 14.03.1992, n.269 del 21.01.1997 e n.1040 del 03.08.2001) **lo stesso, allo stato attuale, risulta composto da numero 3 (tre) corpi di fabbrica così individuabili:**

Corpo n.1 (Foglio n.24, Sezione Vazia, Particella n.208, Subalterno n.1) – adibito alla lavorazione dei prodotti caseari, dotato di celle frigorifere, il quale, per una consistenza superficiale lorda distribuita al solo Piano Terra pari a circa metri quadrati 1.800,00, risulta costruito per mezzo di una struttura portante in elementi verticali in acciaio di altezza mediamente pari a m.l. 5,00.

In passato tale corpo di fabbrica veniva utilizzato per la lavorazione della ricotta, del formaggio, del latte crudo, il tutto da conservare in appositi ambienti destinati a celle frigorifere, provvisto di ambienti dedicati agli spogliatoi/servizi igienici e a zone dedicate agli ambienti uffici amministrativi.

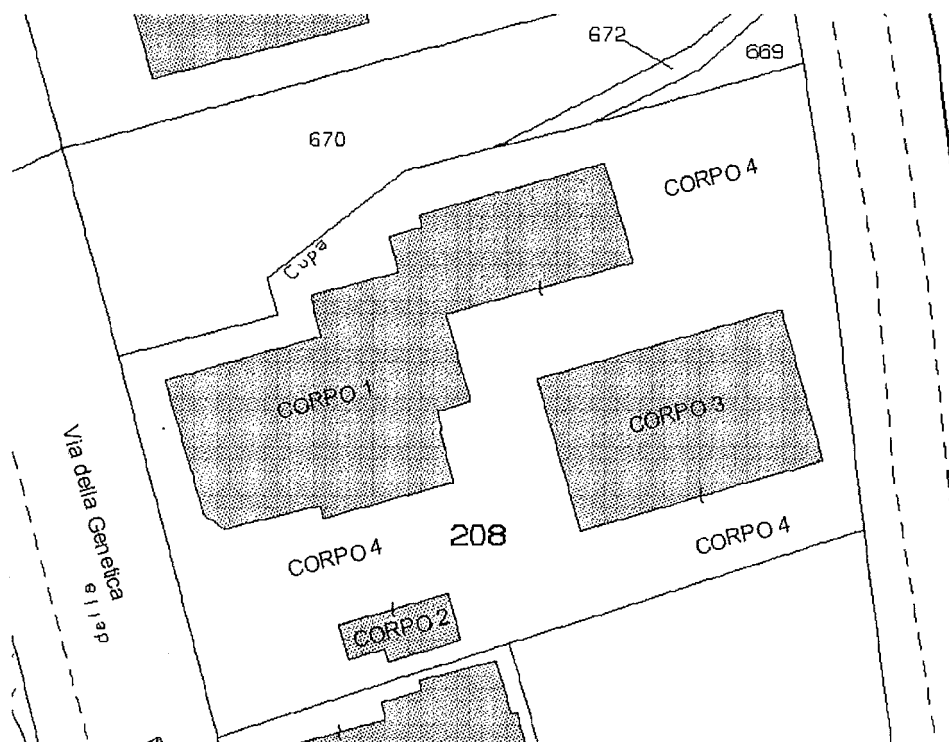
Parte della copertura degli ambienti lavorativi risulta inoltre costituita da verosimili lastre in matrice di amianto.

Corpo n.2 (Foglio n.24, Sezione Vazia, Particella n.208, Subalterni nn.2 e 3) – Adibito alla casa del custode, lo stesso risulta composto da un piano seminterrato destinato ad un Ambiente magazzino di consistenza superficiale pari a circa metri quadrati 120,00 e da un soprastante Piano Terra destinato alla civile abitazione anch'esso di consistenza superficiale lorda pari a circa metri quadrati 120,00.

Corpo n.3 (in corso di realizzazione e, pertanto, non ancora accatastato) - Capannone al grezzo, in corso di realizzazione, senza ripartizioni interne e/o tamponature esterne articolato su

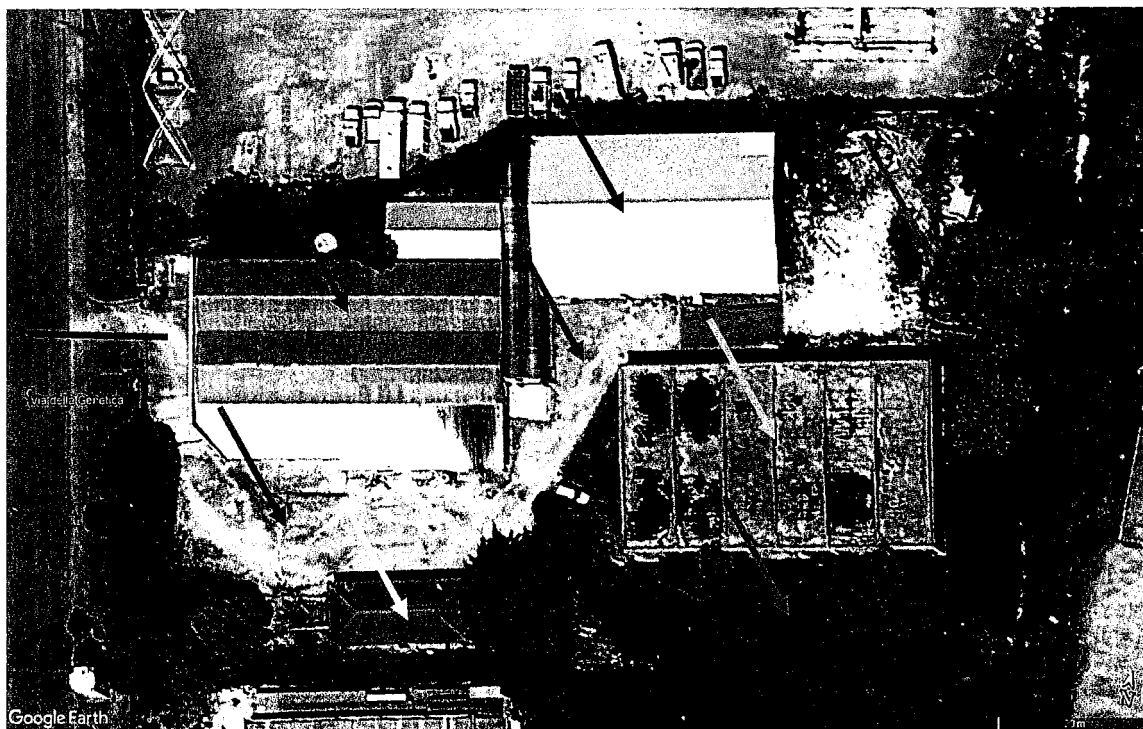
un Piano Terra di altezza pari a circa metri lineari 6,00 e consistenza superficiale pari a circa metri quadrati 985,00 ed un Piano Seminterrato di pari superficie calpestabile ed altezza.

Il complesso immobiliare risulta altresì dotato di circostante corte esterna di pertinenza esclusiva (Foglio n.24, Sezione Vazia, Particella n.208, Subalterno n.4) di superficie complessiva, accessibile attraverso l'accesso carrabile posto sulla Via della Genetica, di circa metri quadrati 5.030,00; lo stesso compendio presenta, tra coperto e scoperto, una consistenza superficiale complessiva pari a circa metri quadrati 7.950,00.



Stralcio dell'estratto di mappa del complesso immobiliare oggetto di stima. Con la scritta **“Corpo1”** il manufatto adibito alla lavorazione dei prodotti caseari, con la scritta **“Corpo2”** quello adibito all'alloggio del custode, con la scritta **“Corpo3”** quello ancora al grezzo non ultimato e con la scritta **“Corpo4”** la corte esterna di pertinenza esclusiva ai corpi testè citati.

Di seguito la relativa restituzione fotografica.



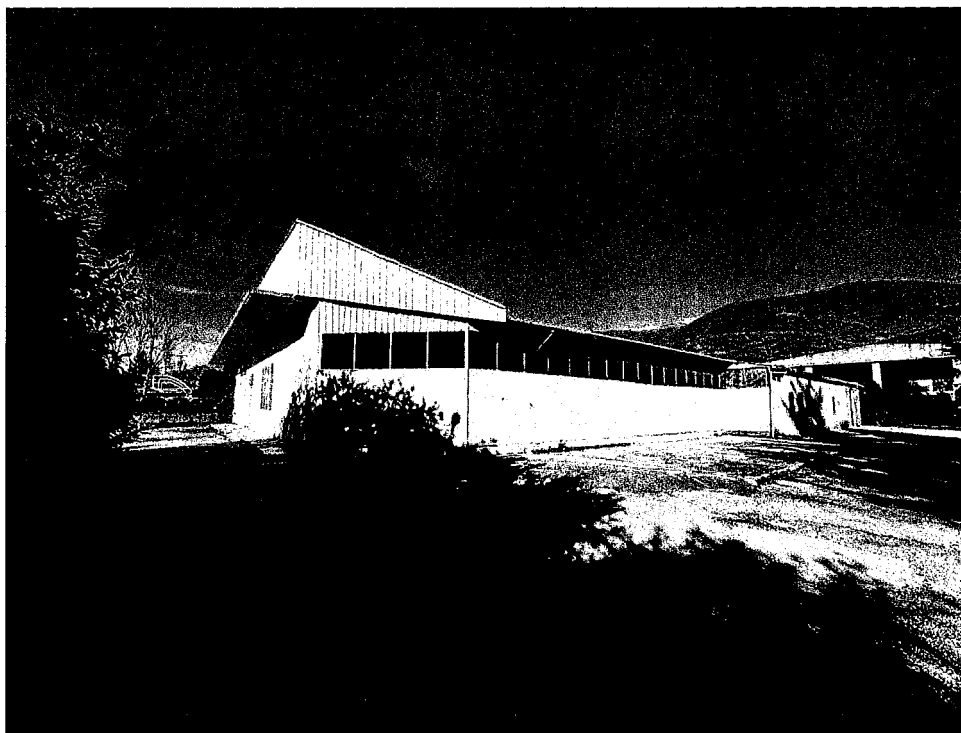
Aerofotogrammetria dei luoghi oggetto di stima acquisita dal sito Google-earth. Con la freccia color rosso il manufatto indicato come “Corpo1”, con la freccia color giallo quello indicato come “Corpo2”, con la freccia color arancio quello indicato come “Corpo3” ed infine, con la freccia color blu la corte esterna di pertinenza indicata come “Corpo4”. Inoltre, con il tratto color viola l’accesso al complesso immobiliare dalla Via della Genetica.

Dal punto di vista delle rifiniture, nei riguardi del Corpo n.1, si rappresenta come lo stesso risulti dotato in parte di pavimentazione in gres ed in parte in battuto di cemento mentre il manto di copertura è risultato, per una consistenza pari a circa metri quadrati 850,00, realizzata con lastre inclinate in verosimile matrice cemento-amianto e, per la restante superficie, attraverso la posa in opera di lamiera metallica grecata.

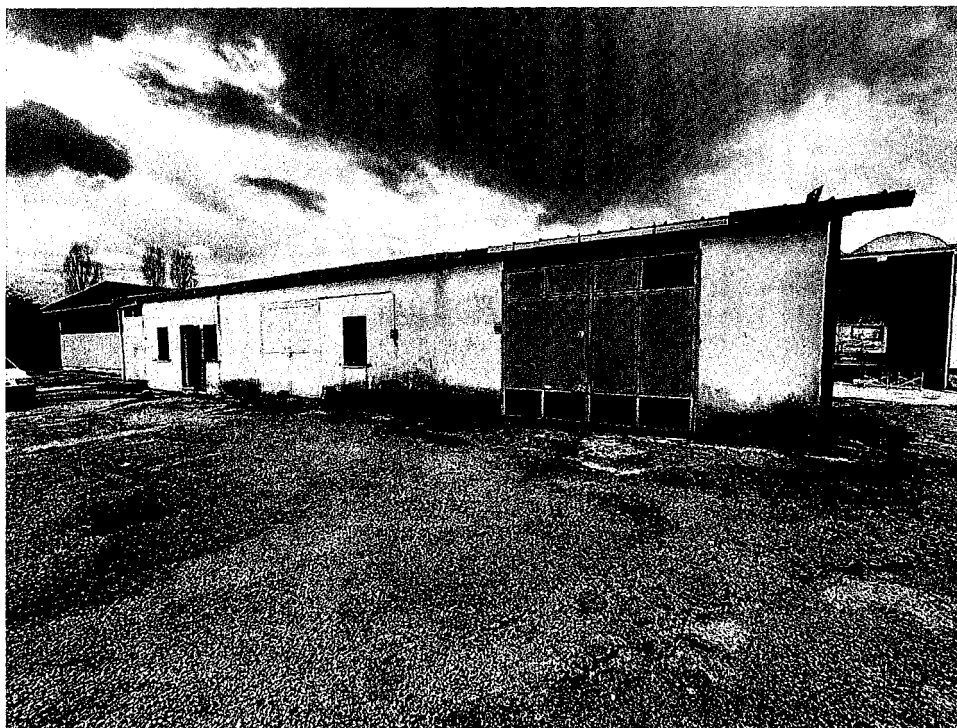
Atteso il perdurare, oramai da anni, dell’inattività delle lavorazioni espletate all’interno dello stesso manufatto risultano da adeguare l’impianto elettrico ed idrico mentre in diverse porzioni del capannone risultano evidenti e diffusi gli ammaloramenti derivati dalle infiltrazioni di acqua piovana provenienti dalla copertura.



Fotografia n.1 – L'accesso al bene immobile oggetto di stima ripreso dalla Via della Genetica.



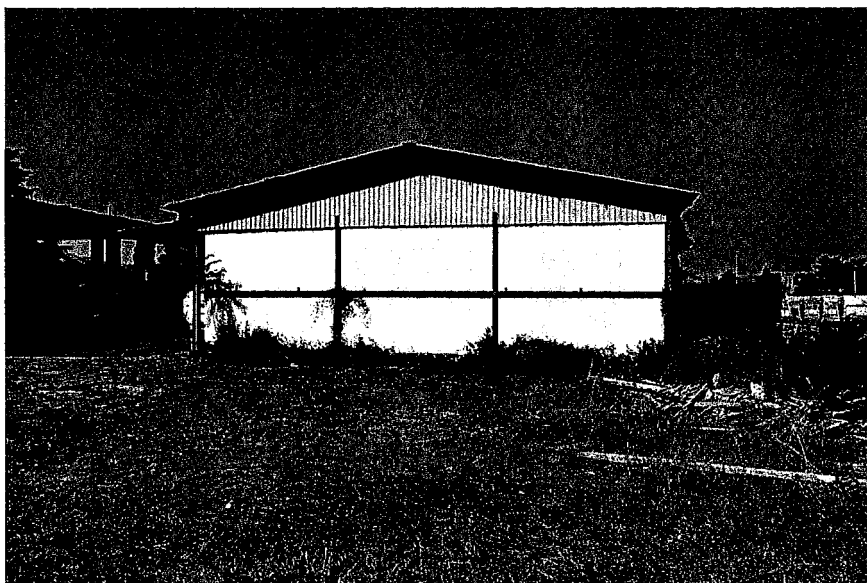
Fotografia n.2 – Il corpo di fabbrica n.1 ripreso dalla corte esterna di pertinenza del complesso immobiliare.



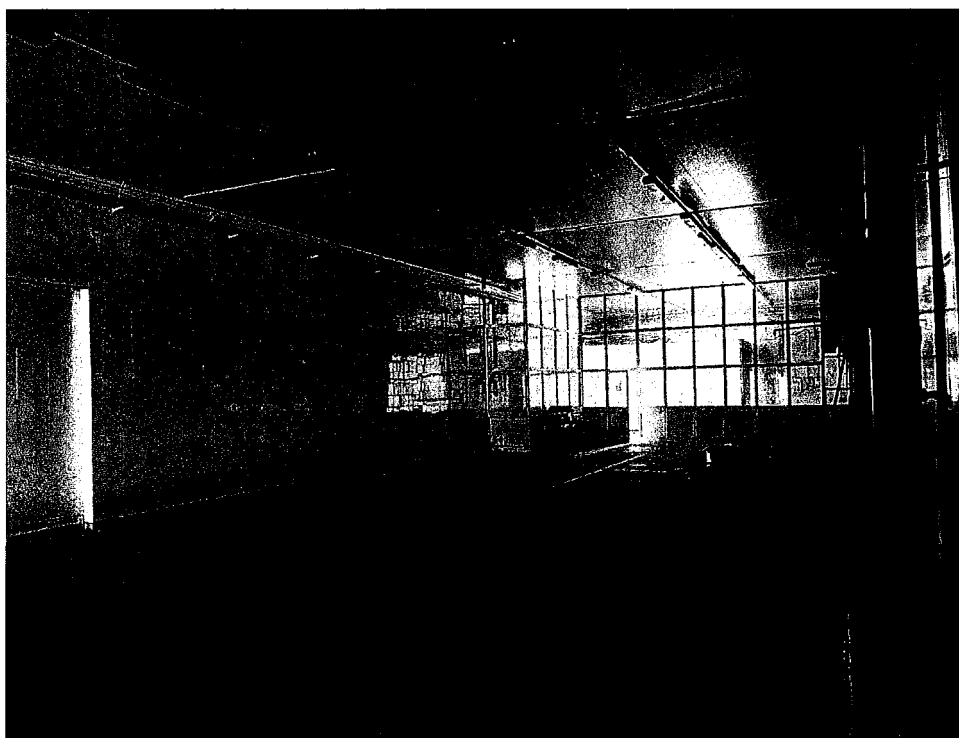
Fotografia n.3 – Il fronte Sud del Corpo n.1.



Fotografia n.4 – Il fronte Est del Corpo n.1.



Fotografia n.5 – Altra visuale del fronte Est del Corpo n.1.



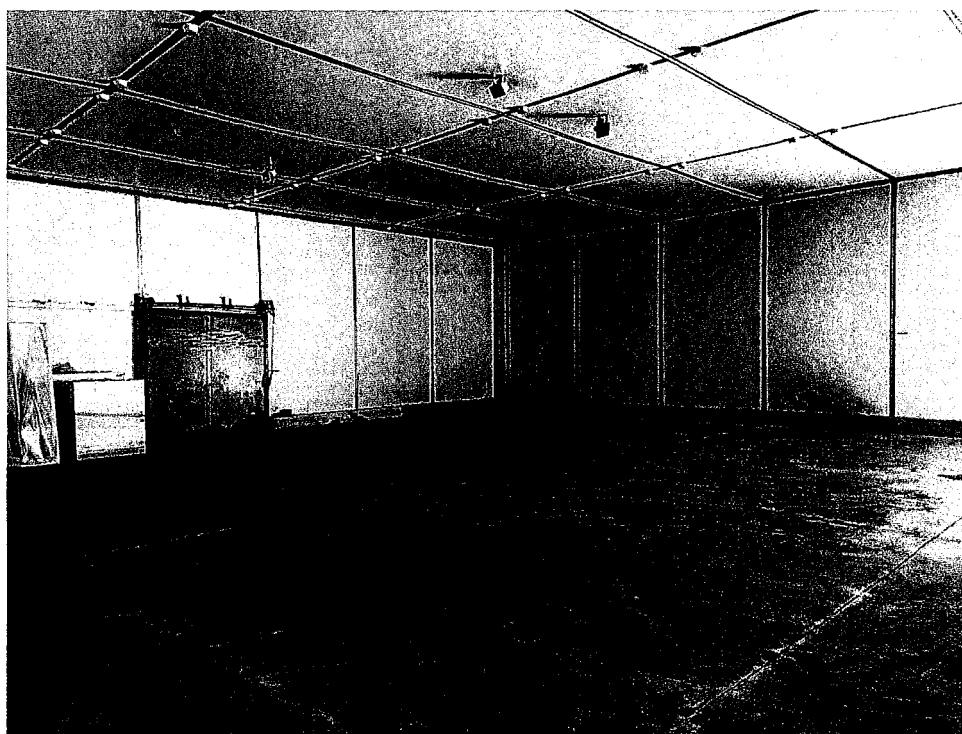
Fotografia n.6 – La zona “lavorazione” all’interno del Corpo n.1.



Fotografia n.7 – Altra visuale della zona “lavorazione” all’interno del Corpo n.1.



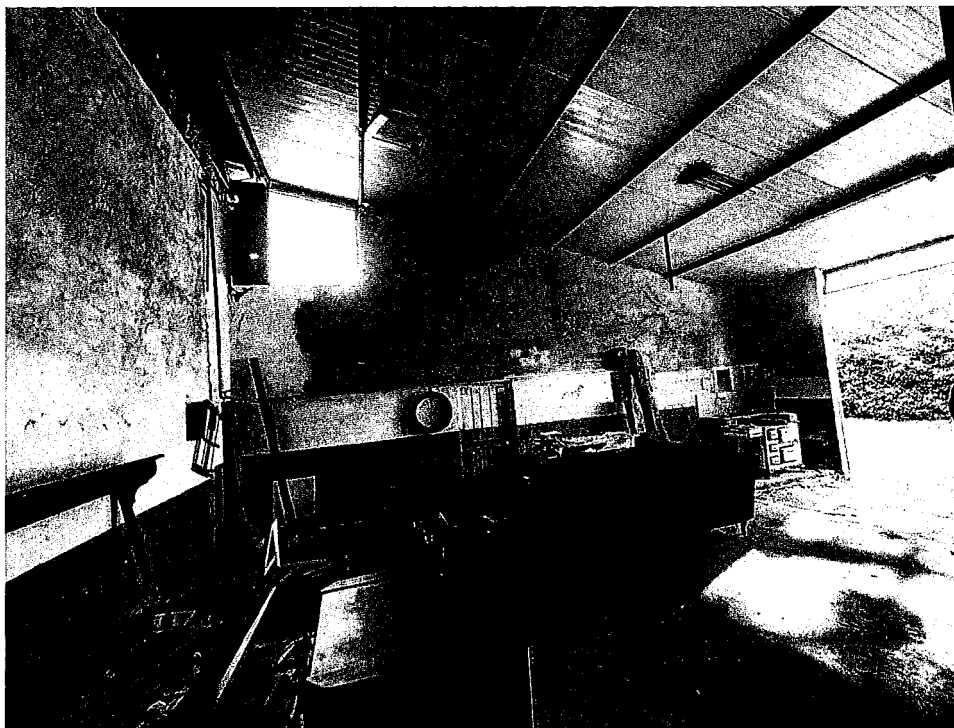
Fotografia n.8 – Altra visuale della zona “lavorazione” all’interno del Corpo n.1 con particolare dei fenomeni di infiltrazioni di acqua rinvenuti in molteplici aree del corpo di fabbrica stesso.



Fotografia n.9 – La zona “celle frigorifere” all’interno del Corpo n.1.



Fotografia n.10 – Altra visuale della zona “celle frigorifere” all’interno del Corpo n.1. Anche è stata accertata la presenza di fenomeni di infiltrazione di acqua proveniente dalla copertura.



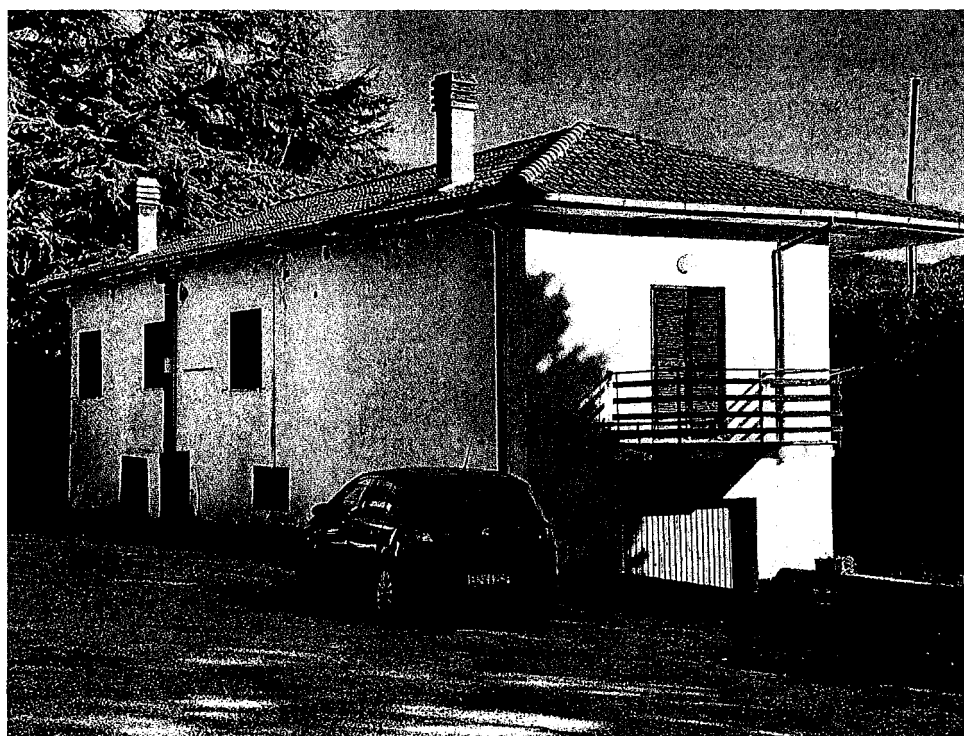
Fotografia n.11 – L’Ambiente “Centrale Termica” all’interno del Corpo n.1.

Per quanto invece riguarda il **Corpo n.2**, in passato destinato all’alloggio del custode, si rappresenta come lo stesso, realizzato per mezzo di struttura portante in muratura coperta da un solaio laterocementizio con soprastante manto di copertura in tegole in laterizio, **versi in un pessimo stato di conservazione determinato, in particolare, dalle copiose infiltrazioni di acqua piovana provenienti dalla copertura tali da causare, nella quasi totalità degli ambienti interni, evidenti ammaloramenti dello strato di intonaco e della soprastante tinteggiatura.**

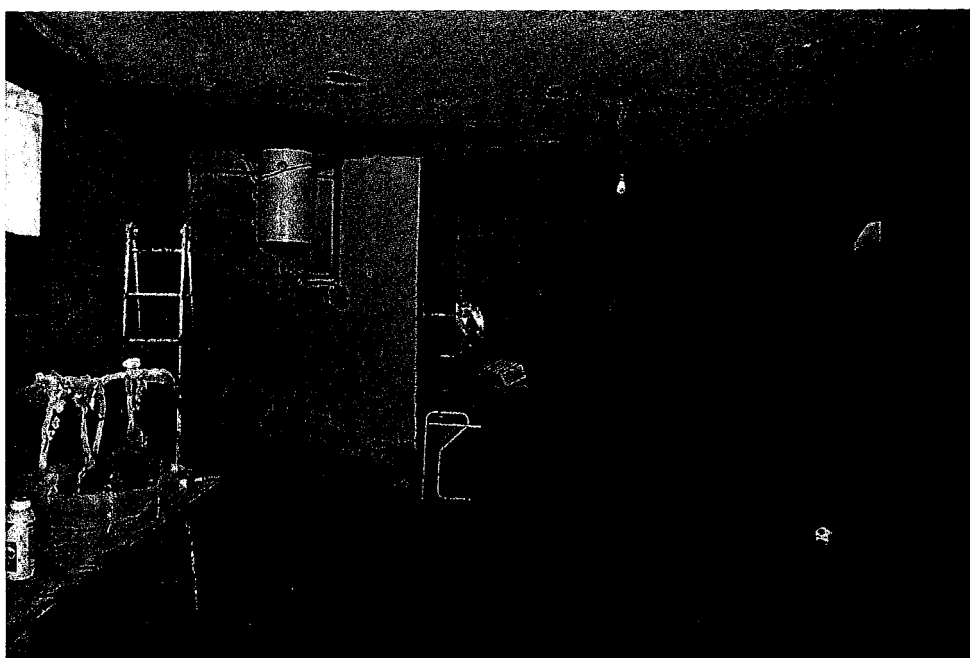
Alla luce di ciò anche l’ammaloramento degli impianti, soprattutto quello elettrico, e degli infissi in legno.



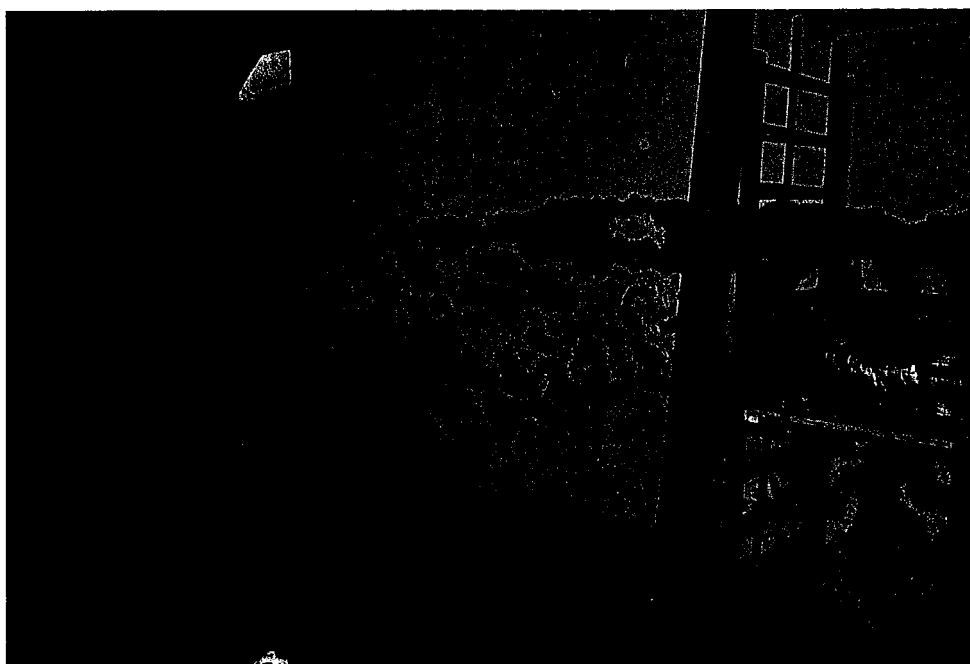
Fotografia n.12 – Il fronte Ovest del Corpo n.2 ripreso dalla corte esterna di pertinenza del compendio immobiliare.



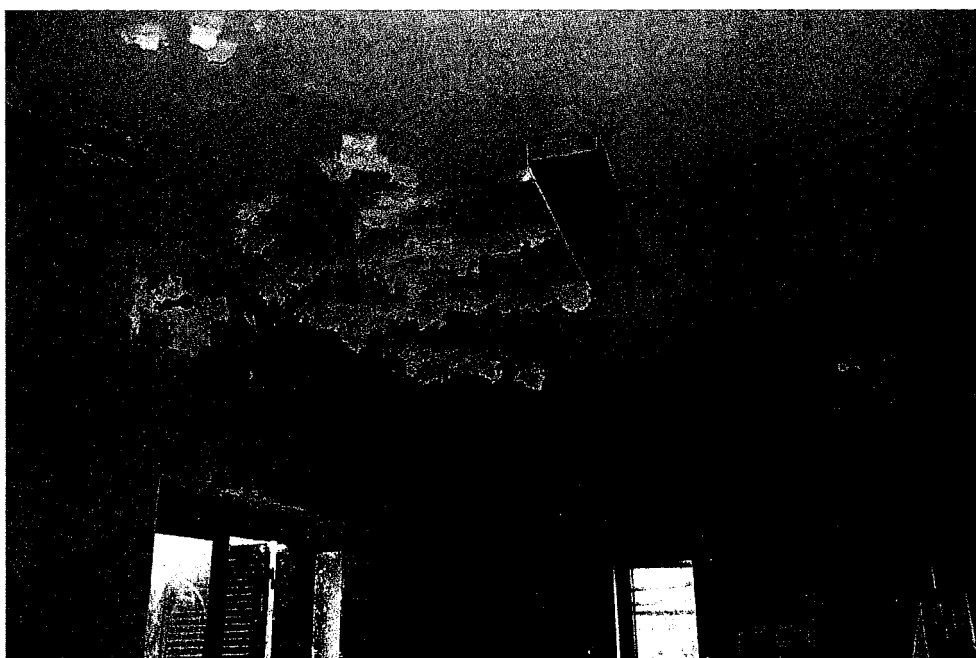
Fotografia n.13 – Altra visuale del Corpo n.2 ripreso dallo spigolo Nord-Ovest del fabbricato.



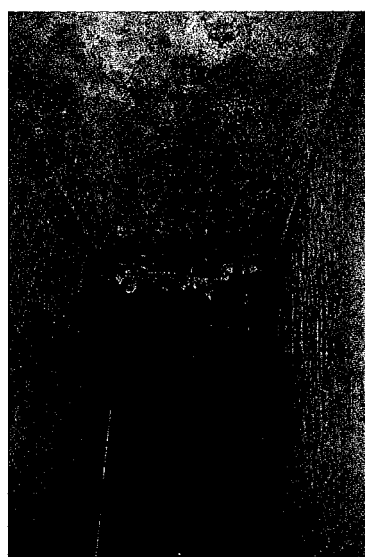
Fotografia n.14 – Piano Seminterrato del Corpo n.2. Gli Ambienti destinati a garage e magazzino



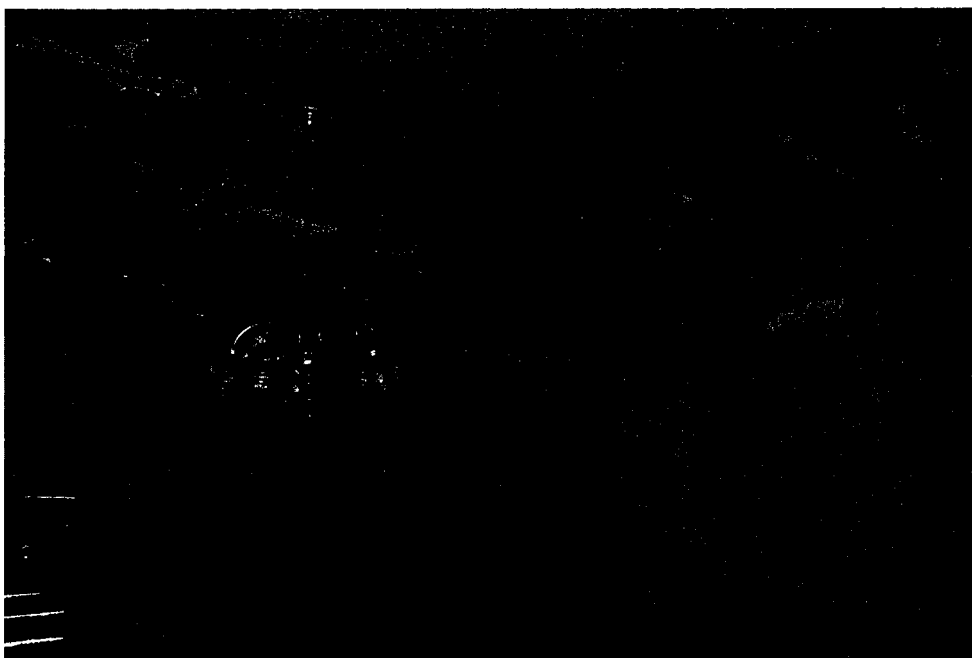
Fotografia n.15 – Piano Seminterrato del Corpo n.2. Particolare dei fenomeni di umidità/infiltrazione di acqua rinvenuti in corrispondenza dei paramenti murari verticali



Fotografia n.16 – Piano Terra del Corpo n.2. Ambiente Cucina. Particolare dei fenomeni di umidità/infiltrazione di acqua rinvenuti in corrispondenza del solaio di copertura.



Fotografia n.17 – Piano Terra del Corpo n.2. Ambiente Corridoio. Particolare dei fenomeni di umidità/infiltrazione di acqua rinvenuti in corrispondenza del solaio di copertura.

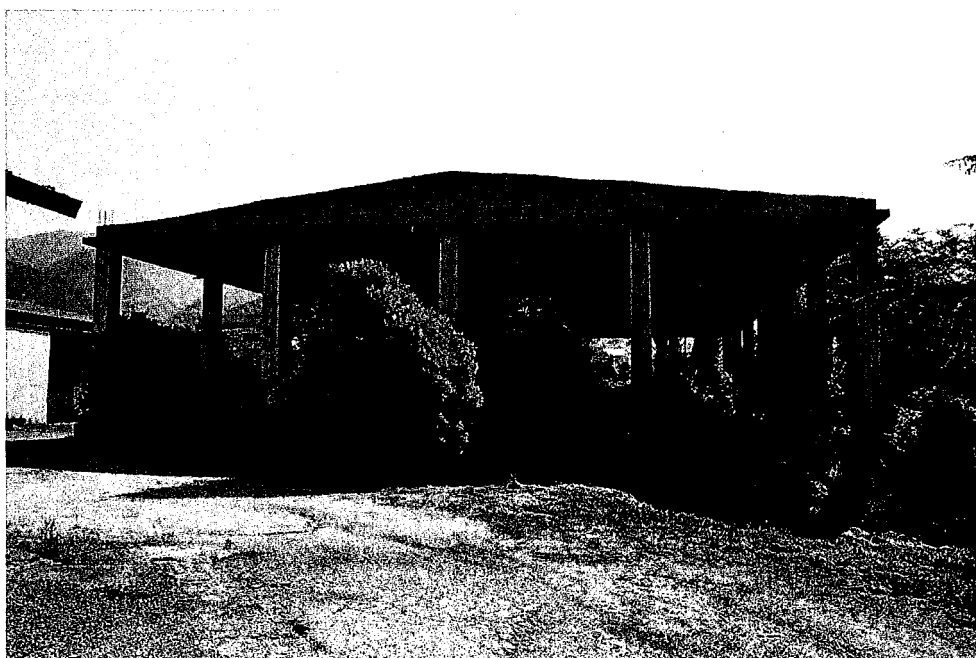


Fotografia n.18 – Piano Terra del Corpo n.2. Ambiente Camera. Particolare dei fenomeni di umidità/infiltrazione di acqua rinvenuti in corrispondenza del solaio di copertura.

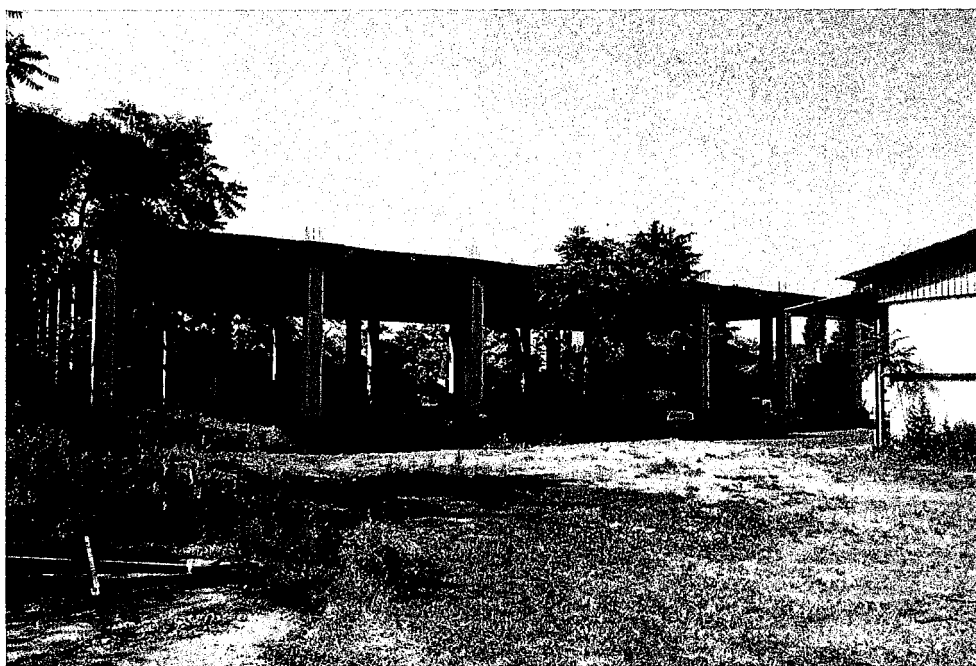


Fotografia n.19 – Piano Terra del Corpo n.2. Ambiente Camera. Particolare dei fenomeni di umidità/infiltrazione di acqua rinvenuti in corrispondenza del solaio di copertura.

Per quanto infine attiene il **Corpo n.3**, allo stato attuale al grezzo, costituito dalla sola struttura portante realizzata in pilastri in calcestruzzo cementizio armato e solai latero-cementizi, esso, come in precedenza relazionato, risulta articolato sul Piano seminterrato e Terra e privo, al Piano Terra, di qualsivoglia tamponatura interna ed esterna e/o impianti.



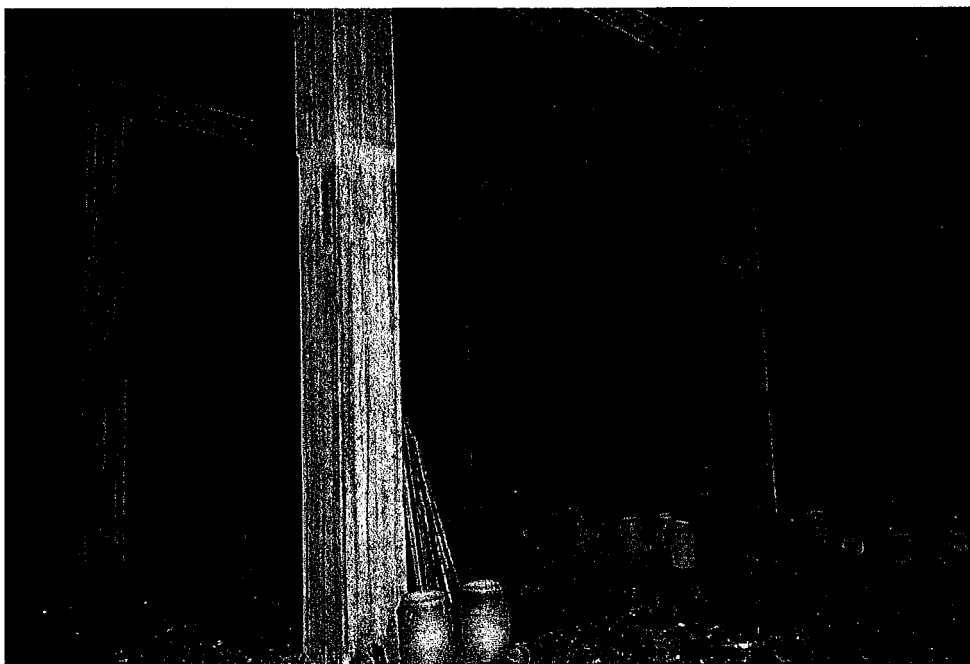
Fotografia n.20 – Il fronte Ovest del Corpo n.3 ripreso dalla corte esterna di pertinenza.



Fotografia n.21 – Il fronte Nord del Corpo n.3 ripreso dalla corte esterna di pertinenza.



Fotografia n.22 – Corpo n.3 – Piano Terra. Visuale della struttura portante del fabbricato.



Fotografia n.23 – Corpo n.3 – Piano Interrato. Visuale della struttura portante del fabbricato.

INQUADRAMENTO URBANISTICO E NULLA OSTA EDILIZIO

Il compendio immobiliare oggetto di stima, ai sensi del vigente Piano Regolatore Consortile, risulta ricompresa nella zona a destinazione d'uso "Industriale" a sua volta regolamentata dall'Art. 16 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione.



Stralcio del Piano Regolatore Consortile – Con la freccia color verde l'ubicazione del compendio immobiliare oggetto di stima.

Di seguito lo stralcio di cui all'Articolo 16 delle Norme Tecniche di Attuazione.

ART. 16

Zone Industriali

Le zone industriali sono destinate prevalentemente alla realizzazione di edifici ed impianti per l'attività manifatturiera svolta da imprese industriali o artigiane.

E' consentita, inoltre, per ogni impianto industriale, l'installazione, all'interno del medesimo lotto, di laboratori di ricerca e di analisi, magazzini, depositi, silos, rimesse, mense, edifici ed attrezzature di natura ricreativa e sociale al servizio degli addetti all'industria, uffici, mostre, connessi all'attività di produzione, nonché l'edificazione di abitazioni per il personale addetto alla sorveglianza e manutenzione degli impianti o per il titolare dell'azienda oltre che spazi destinati alla vendita diretta al pubblico di quanto ivi realizzato e di prodotti affini e/o strumentali fino ad un massimo del 20 % della superficie utile realizzata nel rispetto delle disposizioni della L.R. 18 novembre 1999 n. 33 e, limitatamente alle previsioni di attuazione dell'Agglomerato di Fara in Sabina – Passo Corese, fino al limite massimo di mq. 2.500 per una sola unità immobiliare per singola attività (*).

Sono ammessi gli impianti produttivi per lo svolgimento delle attività individuate con la lettera "Z" nell'allegato "A":

Gli indici da applicare sono i seguenti:

Sm – 2000

Q – 50
H – 15,50 m
Uf – 0,70 mq/mq
Df – 10,00 m
Dc – 5,00 m
Ds – 10,00 m
Ip – 5
P – 0,10
Pr – 0,20

Per la realizzazione di magazzini completamente automatizzati unicamente nell'agglomerato di Borgorose l'altezza massima consentita è pari a metri 26.

Gli edifici e le relative aree di pertinenza nei quali siano svolte, alla data di adozione del presente Piano, attività previste nella zona servizi, che siano munite di autorizzazione comunale, regionale o di altre autorità competenti, si intendono destinate a servizi ed in esse si applicano le norme di cui al successivo art. 22. Il Consiglio di Amministrazione, su richiesta degli interessati o del Comune, vista la documentazione attestante l'attività svolta, autorizza, previo pagamento del contributo sulle opere di urbanizzazione calcolato sulla base del Regolamento Consortile di riferimento, della destinazione a servizi.

Tale domanda deve essere formulata, a pena di decadenza, entro un anno dall'entrata in vigore delle presenti norme.

Per quanto riguarda invece **l'attività edilizia** che ha riguardato l'odierno complesso edilizio, a seguito dell'accesso agli atti condotto dallo scrivente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rieti, è emerso che in data **16.05.2002** (**Pratica Edilizia n.2834**) la

presentava la progettazione a firma dell'Ing. *cantante titolo "Progetto per il completamento di un complesso industriale per prodotti lattiero-caseari sito in Via della Genetica-Nucleo Industriale".*

Precedentemente alla stessa i titoli edilizi, come emerso dalla consultazione della documentazione messa a disposizione dello scrivente, risultano così identificati:

- **Concessione Edilizia n. 767 del 15.07.1981;**
- **Autorizzazione di Variante Protocollo n.51913 del 28.05.1985;**
- **Concessione Edilizia n. 1588 del 16.09.1987;**
- **Concessione Edilizia n. 2141 del 14.03.1992;**
- **Concessione Edilizia n. 269 del 21.01.1997;**
- **Concessione Edilizia n. 1040 del 03.08.2001;**

In merito alla **Pratica Edilizia n. 2834** testè richiamata il Dirigente dell'Ufficio Tecnico del Comune di Rieti rilasciava, in data **05.07.2002**, la **Concessione Edilizia n. 1316** nei confronti della quale, **in data 24.11.2006**, l'allora Curatore Fallimentare della Società “

trasmetteva all'Ente Comunale la richiesta di rilascio, in ambito del nulla osta n.1316 del 05.07.2002 medio tempore scaduto, di un nuovo Permesso a

Costruire finalizzato, come specificato nella richiesta stessa, al completamento delle lavorazioni già ricomprese nel precedente titolo edilizio.

Nella richiesta stessa veniva indicato il (_____) quale Direttore dei Lavori il quale, a fronte della richiesta integrativa di documentazione progettuale avanzata dal Comune di Rieti in data 12.12.2006 (Protocollo n. 77304), rispondeva con missiva del 16.12.2006 (Protocollo in entrata n. 79860 del 20.12.2006 chiedendo testualmente, all'Amministrazione Comunale *".... di riconsiderare l'intera questione annullando di fatto la richiesta di documentazione sopra indicata protocollo n.77304 del 12.12.2006, che si allega in copia alla presente, e procedendo in tempi brevissimi al rilascio dell'atto autorizzativo di rinnovo, in quanto la stagione invernale con le avverse manifestazioni meteorologiche continua ad arrecare danni alla struttura portante del solaio in calcestruzzo armato in piano, che si devono proteggere nel più breve possibile con il manto di finitura della copertura, in caso contrario la struttura andrebbe in breve tempo ad essere irrimediabilmente danneggiata, con ovvio e conseguente danno per il comitato dei creditori, trattandosi di un immobile oggetto di "Curatela Fallimentare..."*.

Successivamente, in data 08.02.2007 con numero 530, il Dirigente del Settore IV del Comune di Rieti, rilasciava al Curatore Fallimentare il Permesso di Costruire inerente il rinnovo della Concessione Edilizia n. 1316 del 05.07.2002 per il completamento del complesso industriale oggetto della presente stima così come graficizzato negli originari elaborati di progetto redatti, nel 2002, dall' _____

Nello stesso titolo edilizio veniva indicato quale Direttore dei Lavori sempre il (_____)

A seguito delle operazioni peritali condotte dallo scrivente è emerso che le lavorazioni di cui al Permesso di Costruire n.530 del 08.02.2007 non venivano mai eseguite.

IL METODO DI STIMA ADOTTATO

Alla luce del fatto che allo stato attuale lo stabilimento industriale oggetto di causa, per via del pessimo stato di conservazione in cui versa, **non risulta assolutamente utilizzabile** e, pertanto, da riqualificare, si adotterà, per la ricerca del suo più probabile valore di mercato, il **"Metodo della Trasformazione"**, solitamente utilizzato per valutare, appunto, le aree o gli immobili da ristrutturare.

In tale occasione, quindi, verrà stimato il Valore di Trasformazione ovvero il più probabile valore di mercato attuale **non relazionato all'utilità diretta che il bene dispiega nella sua attuale**

condizione ma in relazione all'utilità indiretta che il bene immobile potrà esplicare una volta subita la trasformazione.

La tradizionale formula analitico-indiretta per la stima del Valore di Trasformazione, presente nella disciplina estimativa di matrice italiana, consente di stimare, per l'appunto, il Valore di Trasformazione (VT) nel seguente modo:

$$VT = Vm (pt) - \sum Kp$$

dove:

- **Vm(pt)** = Valore di Mercato del bene una volta trasformato (post trasformazione);
- **$\sum Kp$** = Costo della trasformazione riconducibile, nel caso in esame, **alla esecuzione degli interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria necessari per dotare nuovamente il capannone industriale dei requisiti minimi necessari per la sua utilizzazione.**

Orbene, nel caso del Corpo di fabbrica n.1, i lavori di ristrutturazione minimi necessari per il raggiungimento dei predetti requisiti saranno rappresentati dalla sommatoria delle seguenti lavorazioni:

- 1) **Montaggio e smontaggio del ponteggio esterno di facciata per le lavorazioni in quota;**
- 2) **Rimozione della copertura costituita da elementi inclinati in verosimile matrice di cemento amianto e posa in opera di nuova copertura con analoghi elementi di idoneo materiale;**
- 3) **Revisione del manto di copertura della restante porzione superficiale;**
- 4) **Risanamento delle porzioni murarie rimaste danneggiate dalle infiltrazioni di acqua provenienti dalla copertura;**
- 5) **Ripristino dell'Impianto elettrico, idrico e termico;**
- 6) **Spese tecniche;**

Orbene, analizzando, voce per voce, le lavorazioni appena elencate, si otterrà che:

Per quanto riguarda la ricerca del Valore di mercato del bene immobile dopo aver subito la trasformazione (Vm post-trasformazione) lo scrivente C.t.u. ha adottato il metodo “Comparativo” conducendo una apposita indagine di mercato basata anche sulla ricerca di atti di compravendita inerenti immobili con categoria d'uso “Industriale”, presentanti caratteristiche, quali la tipologia costruttiva, consistenza e la presenza di corte esterna di pertinenza esclusiva, simili a quello oggetto di stima nei confronti dei quali risulta noto il valore monetario con il quale è stato compravenduto e/o proposto in vendita attraverso le agenzie immobiliari.

- In data 10.12.2018 veniva stipulato il rogito notarile (Rep. n. 15535, Racc. n. 9663 – Trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. in data 08.01.2019 al Reg.Gen. n. 111, Reg.Part. n.91) innanzi al Notaio [redacted]vente per oggetto, come riportato dall'Art. n.1, la vendita di un capannone industriale sviluppantesi tra il piano Terra ed il Primo piano, con corte esclusiva annessa, costituente pertinenza dello stesso, della superficie complessiva di metri quadrati 5.535,00 circa; il tutto censito nel catasto fabbricati del Comune di Cittaducale, intestato alla Società venditrice, al Foglio 5 n.572 Sub.5, Categoria D/7, Rendita € 10.773,60, indirizzo Via dell'Industria s.n.c., Piano Terra-Primo.

Orbene considerando, anche in questo caso, la superficie coperta del capannone letta sulla planimetria di accatastamento allegata all'atto stesso pari a circa metri quadrati 1.300,00 ed aggiungendo a questa la superficie omogeneizzata relativa alla corte esterna adottata nella misura del 10% e pertanto pari a circa metri quadrati 555,00 si otterrà un valore di mercato unitario pari a € 1.000.000,00/ mq (1.300,00+555,00) ossia € 1.000.000,00/m.q. 1.855,00 = **€539,00/metro quadrato**;

Orbene considerando la superficie coperta del capannone pari a circa metri quadrati 750,00 ed aggiungendo a questa la superficie omogeneizzata relativa alla corte esterna nella misura, anche in

questo caso, del 10% e pertanto pari a metri quadrati 150,00, si otterrà un valore di mercato unitario pari a € 800.000,00/ mq (750,00 + 150,00) ossia € 800.000,00/ 900,00 m.q. = **€ 888,88/metro quadrato arrotondato a € 900.00/metro quadrato.**

Volendo mediare i valori di mercato testè indicati si otterrà un valore medio pari a (+ €539,00/mq + € 900,00)/4 = € 719,50/metro quadrato.

Le risultanze O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) e BORSINO Immobiliare

Per quanto riguarda le risultanze inerenti la compravendita di beni immobiliari ricompresi all'interno del Nucleo Industriale di Rieti lo scrivente C.t.u. riporta, di seguito, i valori pubblicati, con cadenza semestrale, **dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare e quelli pubblicati dal Borsino Immobiliare acquisibili sul sito telematico borsinoimmobiliare.it.**

Orbene in merito ai valori rilasciati dall'Agenzia delle Entrate emerge che la tipologia “ Capannoni industriali” relativi alla Fascia-Zona Suburbana/Nucleo Industriale Rieti-Cittaducale con destinazione d'uso “produttiva”, in uno stato di conservazione **“normale”** **presentano nel periodo di riferimento del primo semestre 2025 un valore di mercato unitario pari ad un minimo di € 290,00 €/mq ad un valore massimo pari a € 430,00/mq** ossia mediamente pari a **€ 360,00/m.q..**

Per quanto invece riguarda i valori mercato suggeriti dal sito “Borsino Immobiliare” riferiti ai capannoni ubicati in Via della Genetica con destinazione d'uso “industriale” gli stessi, allo stato attuale, vengono riferiti pari mediamente a **€ 303,00/mq** (quotazione minima pari a € 199,00/mq e massima pari a € 407,00/mq), in linea con quelli indicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Ebbene, alla luce di quanto appena trattato, si evidenzia che in ipotesi in cui lo stato di conservazione del capannone fosse risultato “normale” e pronto quindi al riutilizzo del manufatto ai fini produttivi, allo stesso **si reputerebbe congruo adottare un valore commerciale unitario post trasformazione in € 300,00/m.q..**

La consistenza superficiale commerciale del corpo di fabbrica n.1 oggetto di stima

(vedere anche la Tavola Grafica allegata alla presente)

Per quanto riguarda la consistenza superficiale commerciale del bene de quo si rappresenta come la stessa sia pari a metri quadrati 1.800,00.

Inoltre per quanto riguarda la corte di pertinenza esterna, di consistenza superficiale pari a circa metri quadrati 5.030,00, si considera, alla luce di quanto disposto dall'Agenzia delle Entrate al punto 5 “Capannoni”- Area scoperta delle “Istruzioni per la determinazione della consistenza degli

immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare", il coefficiente di omogeneizzazione pari al 10%.

Alla luce di ciò, pertanto, si evidenzia che la superficie commerciale del corpo di fabbrica n.1 oggetto di causa risulta pari a:

- Mq 1.800,00 riferiti alla superficie coperta del corpo di fabbrica;
- Mq $5.030,00 \times 0,10 = 503,00$ mq riferiti alla corte esterna.

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE: **M.q. 2.303,00.**

Alla luce dello stesso, si otterrà che il più probabile valore di mercato, in ipotesi di stato di conservazione normale, sarebbe, unitamente alla corte esterna di pertinenza, risultato pari a € $300,00/\text{m.q.} \times \text{metri quadrati } 2.303,00 = € 690.900,00$ arrotondato, per difetto, a € 690.000,00.

I Costi di trasformazione

Per quanto invece riguarda i costi di trasformazione da eseguire sul compendio oggetto di stima al fine di conferire allo stesso i requisiti minimi di utilizzabilità gli stessi, ricavati alla luce dei costi di mercato riportati nel vigente prezzario della **"Tariffa dei prezzi 2023 Regione Lazio"** approvato per mezzo della Deliberazione della Giunta Regionale n. 101 del 14.04.2023, risultano così ricavati:

- **Montaggio e smontaggio del ponteggio esterno di facciata per le lavorazioni in quota.**

Per tale lavorazione, di durata presumibilmente pari a mesi 2) si stima una superficie di intervento pari a metri lineari 230,00 (quale perimetro del corpo di fabbrica n.1) per una altezza pari mediamente a metri lineari 5,00 ossia per una consistenza superficiale pari a complessivi **metri quadrati 1.150,00.**

Voce S 1.01.3..a.b.: Ponteggio metallico a tubo e giunto realizzato in tubolari metallici con adeguata protezione contro la corrosione, compresi i pezzi speciali, impalcato piani di lavoro o di protezione con tavole metalliche, doppio parapetto con fermapiède, mantovana, ancoraggi ed ogni altro onere e magistero occorrente per dare l'opera finita a perfetta regola d'arte, eseguita secondo le norme di sicurezza vigenti in materia, per ponteggi con altezza fino a m 20. Valutati al giunto (Indicativamente: configurazioni standard 1,8 giunti/m² - configurazioni media complessità, 2,2 giunti/m² - configurazioni elevata complessità, 3,5 giunti/m²): Noleggio, montaggio e smontaggio comprensivo di trasporto, approvvigionamento, scarico e tiro in alto dei materiali, per il primo mese o frazione: Noleggio per ogni mese successivo o frazione alla funzionalità operativa, comprendente la manutenzione ordinaria e quanto altro occorrente per il mantenimento della sicurezza delle opere finite: € 15,07/m.q. + € 6,12/m.q. = € 21,19/m.q.

Costo della lavorazione: € 21,19/m.q. x m.q. 1.150,00 = € 24.368,50 arrotondata, per eccesso, a € 24.400,00.

- **Rimozione e successivo smaltimento della copertura costituita da elementi inclinati in verosimile matrice di cemento amianto e posa in opera di nuova copertura con analoghi elementi di idoneo materiale;**

A tal riguardo si stima una superficie di intervento, desumibile dalla aerofotogrammetria in precedenza allegata, pari a metri quadrati 830,00.

Voce: A 3.04.2: Rimozione di copertura in amianto- cemento, in lastre con struttura sottostante discontinua, eseguita in conformità al DM del 06.09.1994 con le seguenti procedure: spruzzatura preliminare di soluzione pellicolare a base vinilica applicata con pompe a bassa pressione su entrambe le superfici della esistente copertura in amianto-cemento per fissaggio provvisorio delle fibre di amianto; smontaggio delle lastre di amianto-cemento utilizzando appropriate tecniche che impediscano la rottura o la fessurazione degli elementi; imballo in quota, ove possibile, delle lastre rimosse in pacchi costituiti da doppio strato di polietilene, etichettati secondo le norme che regolano il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti contenenti amianto; calo in basso con adeguati mezzi di sollevamento, carico e trasporto a discarica autorizzata per lo smaltimento compresi i relativi oneri di smaltimento (D.Lvo 22/97, D.Lvo 389/97). Esclusi gli oneri per le opere provvisorie, ma compresi i costi relativi alle misure di igiene e di sicurezza del lavoro, nonché lo svolgimento della pratica presso la ASL di competenza: € 51,06/m.q..

Costo della lavorazione: € 51,06/m.q. x m.q. 830,00 = € 42.380,00 arrotondata, per eccesso, a € 42.400,00.

Voce A 8.01.19.a: Copertura a tetto con lastre di cemento armato con rete fibrillata MN/mm² E.M.O.R. superiore a C 20/25, resistenza al gelo secondo norma, classe 0 di reazione al fuoco secondo norma UNI ISO 1182, a spiovente od a padiglione, inclusi i pezzi speciali in genere, come mezze tegole, diagonali, colmi, ecc. disposti su orditura preesistente, con l'occorrente materiale metallico ed accessori di ogni specie, compresa la formazione di colmi, compluvi e displuvi, il tiro in alto ed ogni altro onere e magistero per dare l'opera compiuta: con lastre piane del tipo alla romana dello spessore da 6 a 7 mm: € 57,12/m.q..

Costo della lavorazione: € 57,12/m.q. x m.q. 830,00 = € 47.410,00 arrotondata, per difetto, a € 47.400,00.

Costo totale della lavorazione: € 42.400,00+ € 47.400,00 = € 89.800,00.

- **Revisione del manto di copertura in lamiera grecata della restante porzione superficiale.**

A tal riguardo, al fine di revisionare la restante porzione di copertura realizzata attraverso la posa in opera di lastre grecate onde evitare il continuo manifestarsi delle infiltrazioni di acqua piovana all'interno degli ambienti lavorativi, si stima un importo monetario, a corpo, pari a € 25.000,00

- **Risanamento delle porzioni murarie rimaste danneggiate dalle infiltrazioni di acqua provenienti dalla copertura.**

Al fine di risanare le porzioni murarie verticali posizionate all'interno del **Corpo di fabbrica n.1 risultate ammalorate dai predetti fenomeni infiltrativi**, si reputa adottare un importo monetario a corpo, ricomprensivo i costi di raschiatura delle tinteggiature, successiva stuccatura e tinteggiatura, nonché ripristino delle controsoffittature lì dove danneggiate, complessivamente pari a **€ 30.000,00**.

- **Ripristino dell'Impianto elettrico, idrico e termico.**

Al fine di revisionare l'impianto elettrico, idrico e termico del Corpo n.1 si reputa congruo adottare un costo unitario pari a € 80,00/m.q. sull'interna consistenza superficiale risultata pari a metri quadrati 1.800,00.

Costo totale della lavorazione: € 80,00/m.q. x m.q. 1.800,00 = **€ 144.000,00**.

- **Spese tecniche.**

Onde eseguire le lavorazioni testè trattate si renderà necessario presentare agli Enti preposti ai nulla osta di competenza una idonea progettazione i cui costi, comprensivi degli oneri per ottenere la sanatoria nei confronti delle difformità riscontrate rispetto alla Concessione Edilizia in precedenza richiamata, possono essere stimati in complessivi **€ 50.000,00**.

Da ciò l'importo dei costi di trasformazione, da ritenersi del tutto prudentiale, complessivamente pari ad almeno € 363.200,00 arrotondato, per eccesso, a € 370.000,00.

Alla luce di quanto sinora relazionato si otterrà, pertanto che il più probabile valore di mercato del corpo di fabbrica n.1, comprensivo della corte esterna di pertinenza, risulta pari a

$VT = Vm (pt) - \sum Kp$ dove

- $Vm (pt) = (1.800,00 \text{ mq} + 503,00 \text{ mq}) \times € 300,00/\text{mq} = € 690.900,00$ arrotondato, per difetto, a € 690.000,00.
- $\sum Kp = € 370.000,00$.

Ossia $VT = € 690.000,00 - € 370.000,00 = € 320.000,00$ importo questo che diviso per la consistenza superficiale commerciale del corpo n.1 pari a metri quadrati 1.800,00 fornisce, nello stato di conservazione attuale, un costo unitario pari a circa € 180,00/metro quadrato.

Corpo di fabbrica n.2

Adottando lo stesso criterio di stima utilizzato per la stima del Corpo di fabbrica n.1 si evidenzia che per la determinazione del costo unitario del manufatto adibito alla originaria dimora del custode, esso, in ipotesi di stato di conservazione normale viene dal Borsino Immobiliare indicato in € 560,00/m.q. (quale media tra il valore minimo pari a € 514,00/m.q. e massimo pari a € 606,00/m.q..

La consistenza superficiale commerciale del corpo di fabbrica n.2 oggetto di stima (vedere anche la Tavola Grafica allegata alla presente)

Per quanto riguarda la consistenza superficiale commerciale del bene de quo si rappresenta come la stessa al Piano Seminterrato, destinata a zona garage e magazzino, sia caratterizzata da una consistenza lorda pari a metri quadrati 120,00 ai quali, applicando un coefficiente correttivo pari a 0,4, determinerà una superficie commerciale pari a metri quadrati $120,00 \times 0,40 =$ metri quadrati 48,00 mentre al Piano Terra essa sarà pari alla superficie lorda dell'abitazione risultata pari a metri quadrati lordi 122,00.

Da ciò la superficie commerciale complessivamente pari a metri quadrati 168,00 ai quali, in ipotesi di stato di conservazione normale del bene, **si sarebbe potuto applicare un valore commerciale unitario pari a € 500,00 e, conseguentemente il più probabile valore di mercato pari a € 500,00/m.q. x 168,00 m.q. = € 84.000,00.**

Tuttavia, atteso il pessimo stato di conservazione in cui il fabbricato versa, si ritiene necessario, anche in questo caso, **destrarre al più probabile valore di mercato testè indicato, i costi di trasformazione/ristrutturazione assolutamente indispensabili per rendere il manufatto de quo idoneo alla conduzione della civile abitazione.**

Gli stessi possono così essere esplicitati:

- **Demolizione, nella sua interezza, del manto di copertura e successivo suo ricollocamento, il tutto onde eliminare il perdurare del fenomeno infiltrativo dell'acqua piovana;**
- **Demolizione e rifacimento di porzioni dello strato di intonaco risultato ammalorato dal fenomeno infiltrativo di acqua piovana;**
- **Raschiatura di tutte le tinteggiature;**
- **Rasatura delle superfici raschiate per renderle idonea alla successiva tinteggiatura;**
- **Tinteggiatura di tutti gli ambienti abitativi;**
- **Revisione dell'impianto elettrico;**
- **Revisione degli infissi;**

- **Smaltimento materiali di risulta in discarico + oneri di discarica.**

Utilizzando, anche in questo caso il vigente Prezziario della Regione Lazio 2023 si otterranno i seguenti importi monetari:

- **Demolizione, nella sua interezza, del manto di copertura e successivo suo ricollocamento, il tutto onde eliminare il perdurare del fenomeno infiltrativo dell'acqua piovana;**

Al fine di eseguire tale lavorazione sarà necessario porre in opera un ponteggio di facciata, di durata temporale pari a mesi 2,00) lungo tutto il perimetro esterno del fabbricato, risultato pari a circa metri lineari 50,00, per una altezza mediamente pari a circa metri lineari 6,00.

Voce S 1.01.3..a.b. (in precedenza utilizzata): Costo € 21,19/m.q.

Costo della Lavorazione: € 21,19/m.q. x m.q. 300,00 (quale risultato di m.l. 50,00 x m.l. 6,00) = **€ 6.357,00 arrotondato, per accesso, a € 6.400,00.**

Voce A 3.02.1.a: Rimozione totale di manto di copertura a tetto comprendente tegole o embrici, coppo o canale, comprese le piccole rimozioni degli elementi collegati al manto di copertura, cernita del materiale riutilizzabile, pulitura ed avvicinamento al luogo di deposito provvisorio; escluso il solo calo in basso: coppo e controcoppo o embrice e coppo: € 28,02/m.q..

Si stima una superficie di intervento, pari a metri quadrati 145,00.

Costo della lavorazione: € 28,02/m.q. x m.q. 145,00 = € 4.062.90 arrotondati, per eccesso a **€ 4.100,00.**

A 10.01.8.a: Manto impermeabile costituito da una membrana impermeabilizzata bitume polimero elastoplastomerica a base di bitume distillato, plastomeri ed elastomeri, armata con "feltro di vetro rinforzato", flessibilità a freddo -10 °C. I teli posati con sormonta di 80 mm longitudinalmente e 100 mm trasversalmente, saldati a fiamma di gas propano al piano di posa e quindi risvoltati ed incollati a fiamma sulle parti verticali per una quota superiore di almeno 0,20 m il livello massimo delle acque, misurato in orizzontale ed in verticale: dello spessore di 3 mm: € 16,06/m.q..

Costo della lavorazione: € 16,06/m.q. x m.q. 145,00 = € 2.328,70 arrotondati, per eccesso a **€ 2.400,00.**

Voce: A 8.01.15: Copertura con tegola canadese delle dimensioni di 100x34 cm circa, rivestita con graniglia di roccia basaltica ceramizzata, fornite e poste in opera. Sono compresi: la formazione e l'esecuzione dei colmi, delle converse e dei raccordi, l'incollaggio a fiamma su membrana bituminosa oppure fissata al supporto chiodabile con chiodi zincati a testa larga, tutti i materiali occorrenti per il fissaggio della tegola e quanto altro necessario per dare l'opera finita. Esclusa l'eventuale fornitura della sottostante guaina bituminosa: € 73,43/m.q..

Costo della lavorazione: € 73,43/m.q. x m.q. 145,00 = € 10.647,35 arrotondati, per eccesso a € 10.700,00.

Totale Costo lavorazione: € 6.400,00 + € 4.100,00 + 2.400,00 + 10.700,00 = € 23.600,00.

- **Demolizione e rifacimento di porzioni dello strato di intonaco risultato ammalorato dal fenomeno infiltrativo di acqua piovana;**

Nei riguardi di tale lavorazione si stima una superficie di intervento pari al 40% dell'intera consistenza rappresentata dalle pareti verticali e dai soffitti per una area pari a complessivi circa metri quadrati 400,00.

Voce: A 3.01.11.b: Spicconatura di intonaco a vivo di muro, di spessore fino a 3 cm, compresi l'onere di esecuzione anche a piccole zone, la spazzolatura delle superfici, il tiro in discesa dei materiali, il trasporto, l'accatastamento nell'ambito del cantiere, escluso il trasporto a rifiuto in discarica autorizzata del materiale inutilizzabile: con l'ausilio di mezzi meccanici: € 6,56/m.q..

Superficie di intervento: m.q. 400,00 x 0,40 = m.q. 160,00.

Costo della lavorazione: € 6,56/m.q. x m.q. 160,00 = € 1.050,00.

Voce: A 12.01.2.a: Intonaco grezzo o rustico, o frattazzato, costituito da un primo strato di rinaffo o sbruffatura e da un secondo strato tirato in piano a frattazzo rustico, applicato con predisposte poste e guide, , su pareti verticali e quanto occorre per dare l'opera finita a regola d'arte, compreso l'uso del trabattello. Esclusi i ponteggi: con malta di calce idrata e sabbia composta da 400 kg di calce per 1,00 mc di sabbia: € 58,38/m.q..

Costo della lavorazione: € 58,38/m.q. x m.q. 160,00 = € 9.340,00.

- **Raschiatura di tutte le tinteggiature.**

Tale lavorazione viene applicata alla restante superficie non oggetto della rimozione dell'intonaco risultata pari a m.q. 400,00 – m.q. 160,00 = **metri quadrati 240,00.**

Voce: A 20.01.1. Raschiatura di vecchie tinteggiature a calce, a tempera o lavabile da pareti e soffitti: m.q. 5,42.

Costo della lavorazione: € 5,42/m.q. x m.q. 240,00 = € 1.300,00.

- **Rasatura delle superfici raschiate per renderle idonea alla successiva tinteggiatura.**

Voce: A 20.01.8.: Stuccatura e rasatura di intonaci civili nuovi, per dare le superfici perfettamente pronte alla tinteggiatura mediante stucco: € 6,32/m.q..

Costo della lavorazione: € 6,32/m.q. x m.q. 400,00 = € 2.528,00.

- **Tinteggiatura di tutti gli ambienti abitativi.**

Voce: A 20.01.12.a: Tinteggiatura a tempera di superfici interne (pareti, volte, soffitti, ecc.) tipo liscio o a buccia d'arancia, a due mani a coprire, esclusa preparazione delle superfici con rasatura, stuccatura e imprimitura: tipo liscio: € 6,33/m.q..

Costo della lavorazione: € 6,33/m.q. x m.q. 400,00 = € 2.532,00.

- **Revisione dell'impianto elettrico.**

Per tale lavorazione si stima, a corpo, un importo pari a **€ 1.500,00.**

- **Revisione degli infissi.**

Per tale lavorazione si stima, a corpo, un importo pari a **€ 2.000,00.**

- **Smaltimento materiali di risulta in discarica + oneri di discarica.**

Nei riguardi delle lavorazioni edili riferite alle demolizioni appena trattate si stima un costo di smaltimento dei materiali di risulta nonché degli oneri alla discarica autorizzata pari a complessivi **€ 2.000,00.**

Costo Totale intervento: € 45.850,00 arrotondato, per eccesso a € 46.000,00.

Alla luce di quanto sinora relazionato si otterrà, pertanto che il più probabile valore di mercato del corpo di fabbrica n.2 risulta pari a $VT = Vm (pt) - \sum Kp$ dove

- $Vm (pt) = (120,00 mq + 48,00 mq) \times € 500,00/mq = € 84.000.$
- $\sum Kp = € 45.000,00$

Ossia $VT = € 84.000,00 - € 46.000,00 = € 38.000,00.$

Corpo di fabbrica n.3

(vedere anche la Tavola Grafica allegata alla presente)

Per quanto attiene il **fabbricato n.3**, allo stato attuale risulta realizzato solamente nella struttura portante in calcestruzzo cementizio armato, privo di qualsivoglia partizione interna, tamponature esterne e degli impianti, tutti comunque previsti nella Concessione Edilizia n. 1316 del 05.07.2002 poi rinnovata, **su richiesta dell'allora Curatore F**

Dott.] , in data 08.02.2007 con numero 530.

Tale corpo di fabbrica, come in precedenza relazionato, risulta caratterizzato da numero due Piani (Seminterrato e Terra) di consistenza, ciascuno, pari a circa metri quadrati 990,00 **realizzati attraverso una struttura in calcestruzzo cementizio armato di consistenza volumetrica stimabile in complessivi metri cubi 1.850,00** i quali, considerando lo stato di conservazione in cui il manufatto versa ed attribuendo ad esso un costo di realizzazione pari a € 150,00/m.c., ne determinano, allo stato attuale, il più probabile valore di mercato pari a € 150,00/m.c. x 1.850,00 m.c. = **€ 277.500,00.**

A tale importo, atteso che la Concessione Edilizia rilasciata al Curatore

in data 08.02.2007 risulta oramai scaduta, si ritiene dover detrarre

i costi della progettazione e direzione dei lavori necessari per dare ultimazione alle lavorazioni edili stimabili in complessivi € 30.000,00.

Da ciò ne consegue il più probabile valore di mercato del Corpo di fabbrica n.3 pari a € 277.500,00 - € 30.000,00 = € 247.500,00.

CONCLUSIONI

Alla luce delle trattazioni tecniche sinora trattate si riassumono, di seguito, i più probabili valori di mercato dei corpi di fabbricata ricompresi nella procedura fallimentare in precedenza richiamata.

Gli stessi valori di mercato vengono indicati in riferimento ai singoli corpi di fabbrica qualora essi, previa procedura di fattibilità da concertare sia con l'Ufficio Tecnico del Comune di Rieti sia con il Consorzio per lo sviluppo industriale della Provincia di Rieti, possano essere frazionati e venduti singolarmente.

- **Corpo di fabbricata n.1 (Foglio n.24, Sezione Vazia, Particella n.208, Subalterno n.1):**

Più probabile Valore di Mercato:.....€ 320.000,00;

- **Corpo di fabbricata n.2 (Foglio n.24, Sezione Vazia, Particella n.208, Subalterno n.2):**

Più probabile Valore di Mercato:.....€ 38.000,00;

- **Corpo di fabbricata n.3 (capannone in corso di realizzazione):**

Più probabile Valore di Mercato:.....€ 247.500,00.

Più probabile Valore di Mercato del compendio immobiliare nel suo complesso: € arrotondato, per difetto, a € 605.500,00, arrotondato, per difetto e tenendo conto dell'attuale stato di conservazione, in € 600.000,00.

APPROFONDIMENTO TECNICO

A seguito della richiesta allo scrivente stimatore del Custode Fallimentare Avv. Anna Maria BARBANTE di approfondire la possibilità urbanistica tesa, ai fini dell'appetibilità del compendio immobiliare, al frazionamento dello stesso in più lotti e, in particolare, al fabbricato destinato alla civile abitazione (casa del custode – **Corpo n.2**) si rappresenta, dopo essersi lo scrivente relazionato con l'Ufficio Tecnico del Consorzio del Nucleo Industriale di Rieti-Cittaducale e, in particolare, con l'Istruttore Tecnico preposto ad una siffatta ipotesi, che in riferimento al fabbricato adibito ad uso abitativo **non risulta possibile un suo autonomo frazionamento dal resto del compendio dal momento che le vigenti Norme Tecniche di Attuazione, già richiamate nel presente elaborato peritale, ne vieterebbero la sussistenza.**

Per quanto invece riguarda il **Corpo n.1**, in epoca passata adibito alla lavorazione dei prodotti caseari, e il **Corpo n.3**, capannone di ampliamento allo stato attuale al grezzo e in corso di realizzazione, **risulta possibile la loro vendita anche tramite la predisposizione di numero due lotti indipendenti pur mantenendo la stessa corte esterna comune (Subalterno n. 4).**

Difronte a tale ipotesi il **Corpo n.2** (Casa del Custode) **potrà solamente essere abbinata ad uno dei due Lotti testè indicati e mantenere la destinazione di civile abitazione/custodia in funzione dell'attività industriale da condurre all'interno del lotto alla stessa abbinato.**

+++++

Con quanto precede ritiene il sottoscritto C.t.u. Ingegnere Alessandro Boncompagni di avere soddisfatto il gradito incarico affidatogli dal Sig. Giudice della Procedura Fallimentare.

RIETI, lì 11/03/2026

il C.T.U.

(Ing. Alessandro BONCOMPAGNI)

Allegati:

- 1) Tavola Grafica;
- 2) Risultanze consultazione Agenzia delle Entrate;
- 3) Risultanze accesso agli Atti Ufficio Tecnico del Comune di Rieti;

