

# TRIBUNALE DI ISERNIA

Sezione fallimentare

PROCEDURA FALLIMENTARE n. 09/2011 R.G.

## ELABORATO PERITALE

**AGGIORNATO A SEGUITO DI RILIEVO PER IL CONFINAMENTO  
DELLA PART. 159**

Relazione peritale per la predisposizione del bando per la  
vendita dei beni del fallito.

Stima dei beni pignorati e predisposizione lotti.

ASTAlegale.net

- ✓ GIUDICE della Procedura:  
dott.ssa Micaela SAPIO
  
- ✓ CURATORE FALLIMENTARE:  
dott.ssa Nella CARUSO

Localizzazione dei Beni oggetto di Vendita



Esperto incaricato  
Geom. Massimo D'Andrea

Via De Utris, 16  
86079 Venafro (IS)  
Tel: 0865/1945415 347/9618016



## **INDICE DEGLI ARGOMENTI**

- Premessa e dichiarazione di conformità normativa;
- Documentazione acquisita ed organizzazione della relazione periziale;
- Dati immobili;
- Cronologia principali operazioni periziali;
- Esposizione e risposta ai quesiti.

## **PREDISPOSIZIONE LOTTI DI VENDITA**

- Introduzione;
- Verifica e studio della documentazione esistente;
- Descrizione stato dei luoghi, dati catastali e confini;
- Accertamento della conformità tra descrizione e stato attuale del bene;
- Variazioni;
- Strumento urbanistico Comunale;
- Regolarità edilizia ed urbanistica e dichiarazione di agibilità;
- Possibilità di vendita in più lotti;
- Identificazione dello stato dell'immobile, se libero o occupato;
- Identificazione di eventuali vincoli;
- Determinazione del valore con indicazione dei criteri estimativi adottati e stima;
- Stima sintetica dell'immobile attraverso le valutazioni elaborate delle agenzie immobiliari di zona;
- Stima analitica dell'immobile per capitalizzazione dei redditi netti;
- Rilievo fotografico;
- Conclusioni del processo estimativo;
- Riepilogo o descrizione finale;
- Congedo esperto.

All'ill.mo **Giudice della Procedura Fallimentare del  
Tribunale di ISERNIA**  
*-Ufficio Procedura Fallimentare-*

**OGGETTO:** Procedura Fallimentare n.09/2011R.G.  
**FALLIMENTO: PREFER** con sede in Frosolone (IS)

### **PREMESSA E DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ NORMATIVA**

Il sottoscritto geom. Massimo D'Andrea, libero professionista, nato a Venafro il 10/11/1972, iscritto al Collegio dei geometri e geometri laureati della provincia di Isernia al n. 482, con studio tecnico in Venafro in via De Utris n. 16,

### **AVENDO RICEVUTO INCARICO**

in data 10/10/2018 per la predisposizione del presente elaborato peritale, relativamente al procedimento di cui all'oggetto, con la precisazione di procedere alla stima scontata all'attualità degli immobile di proprietà della PREFER con sede in Frosolone (IS).

### **SI ATTENEVA**

Scrupolosamente alle disposizioni della nomina ed alle raccomandazioni generali per l'attività di esperto per la stima immobiliare.

### **DOCUMENTAZIONE ACQUISITA E ORGANIZZAZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI**

Ciò doverosamente premesso l'esperto, successivamente al conferimento dell'incarico

## ACQUISIVA

Ed analizzava la documentazione riportata nei fascicoli della procedura, svolgeva le necessarie indagini e effettuava i ulteriori sopralluoghi presso gl'immobili, redigendo dunque la redazione della dell'elaborato peritale di seguito riportato.

## DATI IMMOBILI

Immobile oggetto di stima siti nel Comune di **Frosolone (IS)** sono così individuati:

• **DATI TOPONOMASTICI:** Fabbricati costruiti per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni, sito in località zona produttiva Fresilia– Frosolone (IS).

• **DATI CATASTALI: N.C.E.U. Comune di Frosolone (IS):**

- Foglio di mappa n. **29** particella n. **335** categoria D1 (Opificio)– Comune di Frosolone;
- Foglio di mappa n. **29** particella n. **35** categoria D1 (Opificio) – Comune di Frosolone;
- Foglio di mappa n. **29** particella n. **340** categoria D1 (Opificio) – Comune di Frosolone;

• **DATI CATASTALI: N.C.T. Comune di Molise (CB):**

Immobile oggetto stima siti nel Comune di **Molise (CB)** sono così individuati:

- Foglio di mappa n. **7** particella n. **349** (Terreno) *Consistenza are 9 ca 40 - (940 m<sup>2</sup>)* – Comune di Molise (CB);
- Foglio di mappa n. **7** particella n. **351** (Terreno) *Consistenza are 10 ca 80 - (1.080 m<sup>2</sup>)* – Comune di Molise (CB);
- Foglio di mappa n. **7** particella n. **354** (Terreno) *Consistenza are 2 ca 90 - (290 m<sup>2</sup>)* – Comune di Molise (CB);
- Foglio di mappa n. **7** particella n. **353** (Terreno) *Consistenza are 22 ca 90 - (2.290 m<sup>2</sup>)* – Comune di Molise (CB);
- Foglio di mappa n. **7** particella n. **352** (Terreno) *Consistenza are 19 ca 40 - (1.940 m<sup>2</sup>)* – Comune di Molise (CB);
- Foglio di mappa n. **7** particella n. **362** (Terreno) *Consistenza are 20 ca 30 - (2.030 m<sup>2</sup>)* – Comune di Molise (CB);

- Foglio di mappa n. **7** particella n. **368** (Terreno) *Consistenza are 18 ca 90 - (1.890 m<sup>2</sup>)* – Comune di Molise (CB);
- Foglio di mappa n. **7** particella n. **654** (Terreno) *Consistenza are 40 ca 10 - (4.010 m<sup>2</sup>)* – Comune di Molise (CB);
- Foglio di mappa n. **7** particella n. **655** (Terreno) *Consistenza are 10 ca 00 - (1.000 m<sup>2</sup>)* – Comune di Molise (CB);
- Foglio di mappa n. **7** particella n. **361**(Terreno) *Consistenza are 25 ca 10 - (2.510 m<sup>2</sup>)* – Comune di Molise (CB);
- Foglio di mappa n. **7** particella n. **552** (Terreno) *Consistenza are 1 ca 10 - (1.10 m<sup>2</sup>)* – Comune di Molise (CB);
- Foglio di mappa n. **7** particella n. **871** (Terreno) *Consistenza are 10 ca 90 - (1.090 m<sup>2</sup>)* – Comune di Molise (CB);
- Foglio di mappa n. **7** particella n. **895** (Terreno) *Consistenza are 01 ca 40 - (140m<sup>2</sup>)* – Comune di Molise (CB);
- Foglio di mappa n. **7** particella n. **872** (Terreno) *Consistenza are 01 ca 00 - (100 m<sup>2</sup>)* – Comune di Molise (CB);
- Foglio di mappa n. **7** particella n. **896** (Terreno) *Consistenza are 08 ca 00 - (800 m<sup>2</sup>)* – Comune di Molise (CB);
- Foglio di mappa n. **7** particella n. **812** (Terreno) *Consistenza are 15 ca 70 - (1.570 m<sup>2</sup>)* – Comune di Molise (CB).

## **CRONOLOGIA PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI**

Tutte le operazioni peritali si sono svolte in un lasso di tempo 14 mesi e secondo la seguente cronologia di attività:

- Nomina Esperto;
- Acquisizione di visura e planimetria catastale attraverso collegamento al █████, con cui il sottoscritto perito è convenzionato e studio del fascicolo tecnico agli atti della Curatela;
- Sopralluogo congiunto con la Curatela all'interno dei capannoni oggetto di vendita;
- Sopralluogo sui terreni oggetto di vendita;
- Verifica della conformità catastale del capannone e della palazzina;
- Accesso agli atti amministrativi presso il settore urbanistico del Comune di Frosolone;

- Inizio operazioni per le misurazioni presso l'immobile esecutato; primo rilievo metrico e fotografico digitale dell'immobile;
- secondo sopralluogo finalizzato alle misurazioni per il calcolo planivolumetrico del complesso industriale;
- terzo sopralluogo per la quantificazione dei materiali depositati sulle particelle ricadenti sui terreni nel Comune di Molise (CB);
- Acquisizione documentazione valori medi di zona;
- Ricognizione presso agenzie immobiliari dell'area;
- Deposito elaborato peritale presso Curatore fallimentare;
- Richiesta chiarimenti;
- Deposito elaborato finale.

## **INTRODUZIONE**

Il sottoscritto esperto, il giorno 10/10/2018 dava inizio alle operazioni peritali. Il presente elaborato di perizia tecnico rappresenta, in accordo con l'incarico ricevuto, le determinazioni e le verifiche che interessano la curatela *Prefer srl* affinché predisponga il piano di vendita degli immobili della massa fallimentare. Il giorno 28/11/2018 unitamente al curatore fallimentare lo scrivente si recava presso il complesso industriale di Frosolone (IS). In prima battuta ha proceduto ad una ricognizione dei beni immobiliari come appresso descritto: Ispezione della palazzina adibita ad ex uffici *Prefer*, riscontrando che l'immobile era stato oggetto di atti vandalici da parte di ignoti e gli stessi avevano trafugato i cavi dell'impianto elettrico, e alcune porte interne e gli accessori dei locali igienici, altresì notava che una parte della struttura, della palazzina ad uso ufficio, non era stata ultimata. Si è poi passati all'ispezione dei locali destinati alla produzione industriale (*opifici*). Anche nei medesimi locali, lo scrivente ha riscontrato che erano stati trafugati tutti i cavi elettrici. Procedeva, le operazioni, con un dettagliato rilievo fotografico attestante lo stato conservativo. In tale data, lo scrivente ha constatato che gli immobile non erano occupati. Procedo di seguito a dare risposta ai quesiti essenziali per la pubblicazione dell'elaborato peritale finalizzato alla vendita dei beni della società fallita.

## **PUNTO 1 CARATTERISTICHE GENERALI DELLA ZONA**

Complesso industriale ubicato nella zona (PIP) della Fresilia, collocato sui monti dell'Appennino, nel Molise a 894 metri sul livello del mare, a metà strada tra i capoluoghi di Isernia e Campobasso. A breve distanza, la zona (PIP), si collega con l'asse viario principale della Bifernina, asse di collegamento tra la costa molisana e le province di Isernia e Campobasso. In relazione alle caratteristiche estrinseche sopra riportate, il complesso industriale si colloca in un contesto socio-economico apprezzabile da un punto di vista imprenditoriale.

Le opere di urbanizzazione sono state realizzate con l'insediamento della zona industriale.  
Le aree poste nella località detta "Fresilia non sono certamente appetibili per la loro collocazione distante dai principali assi viari e di difficile raggiungimento.  
Le coordinate GPS degl'immobili oggetto di vendita sono: 41.619405, 14.481951.  
Il bene risulta visualizzabile con la scansione del seguente codice QR:



## **PUNTO 2**

### **DESCRIZIONE GENERALE DETTAGLIATA**

Gli immobili ricadono rispettivamente nel Comune di Frosolone in località "Fresilia", e nel Comune di Molise in località "Piana Castellano".

Trattasi di costruzione di tipo prefabbricata di forma rettangolare comprendente:

- a) Zona Uffici e Servizi, fabbricato disposto su tre livelli di cui uno seminterrato;
- b) Zona Produttiva, disposta su unico livello, costituita da due strutture prefabbricate adiacenti e comunicanti tra loro e comunicanti.

La costruzione del complesso industriale è iniziata nell'anno 1986, ed è stato realizzato completamente con strutture in c.a.p., la copertura risulta essere in tegoli leggeri e le pareti perimetrali sono costituite da pannelli di cemento armato precompresso aventi spesso da 16 centimetri, e dotate di costolature verticali di irrigidimento.

La struttura del corpo uffici e servizi è realizzata per il piano seminterrato in struttura di cemento armato in opera, mentre le parti in elevazione sono strutture in prefabbricato. La palazzina uffici è stata completata solo in parte. Attualmente, come già accennato al punto primo, la palazzina è stata oggetto di ripetuti atti vandalici. Allo stato attuale nei locali ispezionati non risultano alcun impianto (idrico ed elettrico), poiché trafugati da ignoti. Esternamente alla palazzina vi è un impianto per la pesa e un impianto di betonaggio che versa in cattivissimo stato di conservazione difficilmente recuperabile. La scala di collegamento i piani della palazzina è priva di qualsiasi rivestimento ed è costituita da gradini di cemento armato a vista. Per la parte non ultimata sono presenti solo pareti divisorie in mattoni forati privi di intona e di qualsiasi altra finitura, non sono presenti impianti, pavimenti interni ed esterni, la struttura portante è formata da pannelli prefabbricati in graniglia.

Il fabbricati destinati alle lavorazioni si compongono da due navate, la prima di lunghezza più corta di forma a parallelepipedo rettangolare posta in parallelo al fabbricato destinato ad uffici, il secondo, in adiacenza, entrambi risultano comunicanti tra loro.

Le campate hanno un luce interna entrambe di m. 19.40 (tra i pilasti).

Le due campate congiuntamente, formano un unico grande spazio interrotto solamente da una pilastrata di spina, posta a sostegno delle rispettive coperture e l'altezza utile interna è di metri 9,20.

Il colonnato sopraelevato appartiene strutturalmente all'edificio, infatti, è stato ricavato solamente con il prolungamento del telaio della struttura con interasse dei pilastri di metri 20, consentendo quindi, sia l'accesso agli automezzi a pieno carico che la movimentazione del carro ponte. La pavimentazione del capannone è costituita da massetto di cemento atto a sopportare grossi carichi, ugualmente al pavimento del colonnato. Le pareti interne del capannone corrispondenti al parametro interno dei pannelli di tamponamento perimetrali, sono quindi di cemento, con finitura rustico. L'ambiente è illuminato da ampie finestre poste nelle tamponature dei lati lunghi del capannone e da lucernari posti a filo di falda all'interno dei pannelli della copertura. Le finestre poste ad una certa altezza dal pavimento, sono munite di serramenti costituiti da semplici profili metallici con vetri semplici retinati. Anche nei due capannoni gli impianti risultano essere stati depredati. Il capannone è dotato di due passi carrai, posizionati nella parte posteriore, i servizi igienici, lo spogliatoio, il locale riposo, sono posti all'interno del capannone più lungo, a livello superiore sono posizionati gli uffici, l'intera struttura è mo' di box ed è posta alla testa dell'edificio, inoltre vi è un locale che una volta era adibito per le prove di laboratorio (*oggi non più utilizzabile*). Gli scarichi sono convogliati nell'impianto di depurazione dell'area industriale.

Lo stato di conservazione e di manutenzione risulta essere in cattive condizioni e necessita di interventi di ripristino consistenti. Le strutture portanti non presentano segni di cedimento.

Le aree libere, in particolare i terreni situati nel Comune di Molise sono costituiti da aree pianeggianti e confinanti con la viabilità della strada statale e godono di un ottimo accesso. Questi terreni sono stati utilizzati come deposito di materiale, su di essi sono poggiati travi, tegoli che non potranno, in nessun caso, essere riutilizzati poiché antecedenti alla normativa tecnica per le costruzioni di cui al *D.M. del 14/1/2008 e alle norme tecniche per le costruzioni (NTC2018)*, pertanto si consiglia lo smaltimento in discarica autorizzata.

Si è proceduto, su richiesta della curatela fallimentare, a stimare il costo per lo smaltimento dei materiali poggiati sui terreni ricadenti nel Comune di Molise, e a decurtarlo dal valore a base d'asta.

### **PUNTO 3**

## **L'UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE.**

Gli immobili identificati al catasto fabbricati del Comune di Frosolone, al foglio di mappa 29, p.lle 35, 335 e 340 ricadono in zona D - *industriale* - e più precisamente nel lotto I9 del *Piano degli Insediamenti Produttivi (PIP)* adottato dalla deliberazione c.c. n. 10 del 11.8.1977 ed approvato dalla Giunta Regionale del Molise con delibera n° 711 del 23.3.1979 - località Fresilia. Indice di zona: [L'indice territoriale è pari a 1,75 mc/mq.](#)



L'indice fondiario per le singole zone è così fissato:

If=2,5 mc/mq Zona Attrezzature Comuni;

If=3,5 mc/mq Zona Artigianale;

If=3,75mc/mq Zona Commerciale;

If=4,00 mc/mq Zona Industriale.

## **PUNTO 4**

### **CONFORMITÀ O MENO DELLA COSTRUZIONE ALLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI AMMINISTRATIVE**

**Il complesso industriale è stato realizzato con le seguenti Concessioni Edilizie:**

- 1) in data 20/05/1985 n. 1367 viene rilasciata la C.E. per la costruzione impianto elementi prefabbricati;
- 2) in data 09/09/1987 n° 1541 viene rilasciata la C.E. di variante per la realizzazione di un impianto per la produzione di elementi prefabbricati riguardante il capannone “part. n. 340”;
- 3) in data 09/09/1987 n° 1542 viene rilasciata la C.E. di variante per la realizzazione di un impianto per la produzione di elementi prefabbricati riguardante il capannone “part. n.35” con centrale di betonaggio;
- 4) in data 05/05/1988 n° 1573 viene rilasciata la C.E. per la costruzione della cabina elettrica;
- 5) in data 04/01/1990 n° 1702 viene rilasciata la C.E. di variante alle precedenti C.E. per la realizzazione di un impianto per la produzione di elementi prefabbricati con relativa recinzione del lotto;
- 6) in data 07/06/1991 n° 1790 viene rilasciata la C.E. di variante per la realizzazione di un impianto per la produzione di elementi prefabbricati;
- 7) in data 18/04/1995 n° 1702 viene rilasciata la C.E. di variante per cambio di destinazione d’uso locali uffici nello stabilimento per la produzione di elementi prefabbricati;

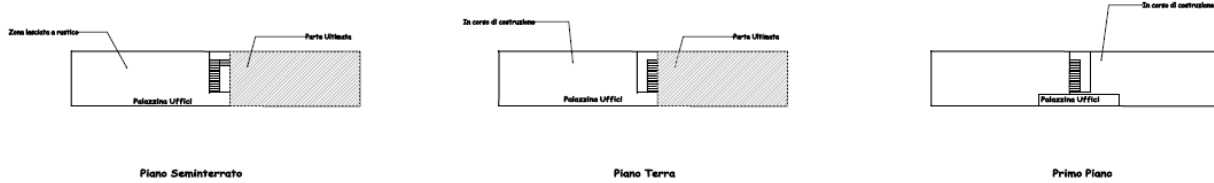
Allo stato attuale le concessioni edilizie e i relativi allegati, relativi al complesso Prefer, risultano, all’Ufficio Tecnico del Comune di Frosolone, irreperibili e/o smarrite come risultata smarrita la deliberazione del consiglio comunale di approvazione del Piano degli insediamenti produttivi (PIP). L’unico documento reperito è una dichiarazione del Sindaco in seguito ad una richiesta di parte, rilasciata ai sensi 2° comma dell’art. 18 della legge 47 del 28.2.1985 su cui è stato possibile verificare la cubatura realizzata.

Lo scrivente ha proceduto al riscontro sul posto e al calcolo plano-volumetrico ed è emerso quanto segue:

La palazzina uffici risulta ampiamente verificata, mentre non risultano verificati i due capannoni destinati alle lavorazioni. Considerata l’altezza massima, riferita all’estradosso dei tegoli di copertura, abbiamo uno sfioramento della volumetria pari a mc 5728 mc (*Vol. max 51680 realizzabile – volume realizzato 57408*)

*cfr. allegato di calcolo sottostante:*

**Palazzina Uffici:** altezza lato minore h1=6,00 altezza lato maggiore h2=9,00



Lunghezza lato maggiore  $l_1=41,00$  ml; Lunghezza lato minore  $l_2=8,00$  ml;

### Calcolo Volumetrico Palazzina Uffici

$$[(h_1 + h_2) / 2] \times [(l_1 \times l_2)] = [(6,00 + 9,00) / 2] \times (41,00 \times 8,00) = 2.460,00 \text{ mc}$$

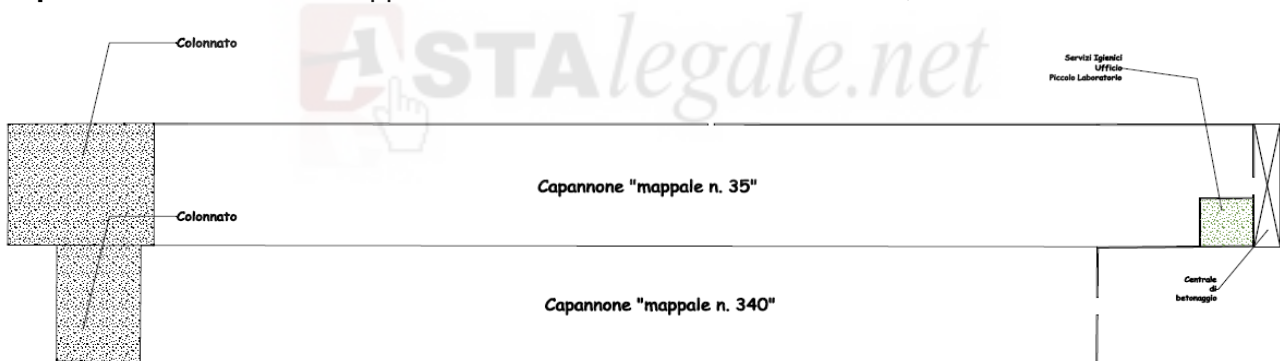
### Superficie lotto I9

Mq 12.920,00 mq x 2,5 (*indice attrezzature comuni*) mc/mq= Volume massimo realizzabile per le attrezzature comuni=32.300,00mc Volume Realizzato 2.460,00

32.300,00 mc Volume realizzabile > 2.460,00mc Volume realizzato

**VERIFICATO!**

**Capannoni** identificati al mappale n°35 e n°340: altezza massimo = 9,20



### Calcolo Volumetrico Capannone mappale n°35 .

Lunghezza lato maggiore  $l_1=168,00$  ml; Lunghezza lato minore  $l_2=20,00$  ml altezza trave  $h=9,20$

$$\text{Volume totale} = l_1 \times l_2 \times h = 168,00 \times 20,00 \times 9,20 = \mathbf{30.912,00}$$

### Calcolo Volumetrico Capannone mappale n°340

Lunghezza lato maggiore  $l_1=144,00$  ml; Lunghezza lato minore  $l_2=20,00$  ml altezza trave  $h=9,20$

$$\text{Volume totale} = l_1 \times l_2 \times h = 144,00 \times 20,00 \times 9,20 = \mathbf{26.496,00}$$

### Superficie lotto I9

Mq 12.920,00 mq x 4,0 (*indice zona industriale*) mc/mq= Volume massimo realizzabile per la zona industriale = 51.680 mc Volume con  $h=9,20$  totale Realizzato 30.912,00 (mappale n°35) + 26.496,00 (mappale n°340) = **57.408,00**

51.680 mc Volume realizzabile < 57.408,00mc Volume realizzato

**NON VERIFICATO!**

Allo stato attuale, dal rilievo topografico eseguito il 21 maggio 2021 per il confinamento, due pilastri del colonnato, del prolungamento del capannone identificato con la p.lla n.35 ricadono sulla p.lla n. 159 intestata ad altra ditta. I pilastri vanno demoliti e va ripulita la parte della p.lla 159 occupata dai materiali cementizi.

## PUNTO 5 DIRE SE È POSSIBILE VENDERE I BENI PIGNORATI IN UNO O PIÙ LOTTI

I beni oggetto della presente perizia, vista la situazione attuale, e vista la non continuità del lotto, sembrano avere maggiore possibilità di realizzo mediante la vendita di due lotti separati costituiti dalle proprietà per 1/1 come da schema appresso riportato:

<b>PRIMO LOTTO</b>	Catasto urbano Comune di Frosolone (IS): Foglio n. 29 p.lla n. 335 ( <i>Palazzina Uffici</i> ); Foglio n. 29 p.lla 340 (Opificio); Foglio n. 29 p.lla n. 35 (Opificio).
<b>SECONDO LOTTO</b>	Catasto Terreni Comune di Molise (CB): Foglio n. 7 p.lle n. 349, 351, 354, 353, 352, 362, 368, 654, 655, 361, 552, 871, 872, 895, 896, 812.

## PUNTO 6 DIRE SE È GLI IMMOBILE SONO PRO – QUOTA

- 1) L'immobile identificato al catasto fabbricati del **Comune di Frosolone (IS)** al foglio di mappa n. **29** part. **35** risulta catastalmente intestato a PRE.FER. S.R.L. con sede in Frosolone (IS) cod. fisc. 00283170942 – Nella visura non compare la quota di proprietà.
- 2) L'immobile identificato al catasto fabbricati del **Comune di Frosolone (IS)** al foglio di mappa n. **29** part. **340** risulta catastalmente intestato a PRE.FER. S.R.L. con sede in Frosolone (IS) cod. fisc. 00283170942 – Nella visura non compare la quota di proprietà.
- 3) L'immobile identificato catasto fabbricati del **Comune di Frosolone (IS)** al foglio di mappa n. **29** part. **335** risulta catastalmente intestato a PRE.FER. S.R.L. con sede in Frosolone (IS) cod. fisc. 00283170942 – Nella visura non compare la quota di proprietà.

Tutti e tre gli immobili sono privi di quote iscritti al catasto fabbricati del **Comune di Frosolone (IS)**, in visura è specificata solo la titolarità che risulta essere: **Proprietà**.

- 4) L'immobile identificato sul foglio di mappa **n. 7**, p.lla **349** (Terreno) *Consistenza are 9 ca 40 - (940 m<sup>2</sup>)* – **Comune di Molise (CB)** risulta catastalmente intestato a PREFER SPA Frosolone (IS) per quota di proprietà 1000/1000;
- 5) L'immobile identificato sul foglio di mappa **n. 7**, p.lla **351** (Terreno) *Consistenza are 10 ca 80 - (1.080 m<sup>2</sup>)* – **Comune di Molise (CB)** risulta catastalmente intestato a PREFER SPA Frosolone (IS) per quota di proprietà 1000/1000;
- 6) L'immobile identificato sul foglio di mappa **n. 7**, p.lla **354** (Terreno) *Consistenza are 2 ca 90 - (290 m<sup>2</sup>)* – **Comune di Molise (CB)** risulta catastalmente intestato a SPA PREFER Frosolone (IS) per quota di proprietà 1000/1000;
- 7) L'immobile identificato sul foglio di mappa **n. 7**, p.lla **353** (Terreno) *Consistenza are 22 ca 90 - (2.290 m<sup>2</sup>)* – **Comune di Molise (CB)** risulta catastalmente intestato a PREFER SPA Frosolone (IS) per quota di proprietà 1000/1000;
- 8) L'immobile identificato sul foglio di mappa **n. 7**, p.lla **352** (Terreno) *Consistenza are 19 ca 40 - (1.940 m<sup>2</sup>)* – **Comune di Molise (CB)** risulta catastalmente intestato a PREFER SPA Frosolone (IS) per quota di proprietà 1000/1000;
- 9) L'immobile identificato sul foglio di mappa **n. 7**, p.lla **362** (Terreno) *Consistenza are 20 ca 30 - (2.030 m<sup>2</sup>)* – **Comune di Molise (CB)** risulta catastalmente intestato a PREFER SPA Frosolone (IS) per quota di proprietà 1000/1000;
- 10) L'immobile identificato sul foglio di mappa **n. 7**, p.lla **368** (Terreno) *Consistenza are 18 ca 90 - (1.890 m<sup>2</sup>)* – **Comune di Molise (CB)** risulta catastalmente intestato a PREFER SPA Frosolone (IS) per quota di proprietà 1000/1000;
- 11) L'immobile identificato sul foglio di mappa **n. 7**, p.lla **654** (Terreno) *Consistenza are 40 ca 10 - (4.010 m<sup>2</sup>)* – **Comune di Molise (CB)** risulta catastalmente intestato a PREFER SPA Frosolone (IS) per quota di proprietà 1000/1000;
- 12) L'immobile identificato sul foglio di mappa **n. 7**, p.lla **655** (Terreno) *Consistenza are 10 ca 00 - (1.000 m<sup>2</sup>)* – **Comune di Molise (CB)** risulta catastalmente intestato a PREFER SPA Frosolone (IS) per quota di proprietà 1000/1000;
- 13) L'immobile identificato sul foglio di mappa **n. 7**, p.lla **361** (Terreno) *Consistenza are 25 ca 10 - (2.510 m<sup>2</sup>)* – **Comune di Molise (CB)** risulta catastalmente intestato a PREFER SPA Frosolone (IS) per quota di proprietà 1000/1000;

- 14) L'immobile identificato sul foglio di mappa n. 7, p.lla **552** (Terreno) *Consistenza are 1 ca 10 - (1.10m<sup>2</sup>)* – **Comune di Molise** (CB) risulta catastalmente intestato a PREFER SPA Frosolone (IS) per quota di proprietà 500/1000;
- 15) L'immobile identificato sul foglio di mappa n. 7, p.lla **895** (Terreno) *Consistenza are 1 ca 40 - (140 m<sup>2</sup>)* – **Comune di Molise** (CB) risulta catastalmente intestato a PREFER SPA Frosolone (IS) per quota di proprietà 1000/1000;
- 16) L'immobile identificato sul foglio di mappa n. 7, p.lla. **872** (Terreno) *Consistenza are 00 ca 10 - (100 m<sup>2</sup>)* – **Comune di Molise** (CB) risulta catastalmente intestato a PREFER SPA Frosolone (IS) per quota di proprietà 1000/1000;
- 17) L'immobile identificato sul foglio di mappa n. 7, p.lla. **871** (Terreno) *Consistenza are 10 ca 90 - (1090 m<sup>2</sup>)* – **Comune di Molise** (CB) risulta catastalmente intestato a PREFER SPA Frosolone (IS) per quota di proprietà 1000/1000;
- 18) L'immobile identificato sul foglio di mappa n. 7, p.lla. **896** (Terreno) *Consistenza are 00 ca 80 - (80 m<sup>2</sup>)* – **Comune di Molise** (CB) risulta catastalmente intestato a PREFER SPA Frosolone (IS) per quota di proprietà 1000/1000;
- 19) L'immobile identificato sul foglio di mappa n. 7, p.lla **812** (Terreno) *Consistenza are 15 ca 70 - (1.570 m<sup>2</sup>)* – **Comune di Molise** (CB) risulta catastalmente intestato a PREFER SPA Frosolone (IS) per quota di proprietà 1000/1000;

**PUNTO 7– 8**  
**IDENTIFICAZIONE DELLO STATO DELL' IMMOBILE**  
**LIBERO O OCCUPATO.**

Gli immobili censiti nel Comune di Frosolone (IS), risultano liberi e non risultano occupati da cose. I terreni invece ricadenti nel comune di Molise (CB), risultano occupati come deposito di materiale e prodotti delle lavorazioni dei capannoni – sono presenti in particolare travi, tegoli, e elementi strutturali in c.a.p. che dovranno essere smaltiti poiché non riutilizzabili.

**PUNTO 9**  
**IDENTIFICAZIONE DI EVENTUALI VINCOLI SUI BENI O L'ESISTENZA**  
**DI DIRITTI DEMANIALI.**

Sui beni oggetto di vendita non esistono vincoli di natura artistica, storica, di inalienabilità o indivisibilità. Non sussistono vincoli o oneri condominiali e non è stata rilevata l'esistenza di diritti demaniali.

## **PUNTO 10 DETERMINARE IL VALORE DELL'IMMOBILE.**

Per stabilire il più probabile valore di mercato dell'immobile è stato utilizzato il metodo di stima analitico per capitalizzazione dei redditi per la stima del complesso industriale ricadente nel Comune di Frosolone. Tale metodo tiene conto del reddito medio lordo reale realizzabile dalla proprietà, da cui vengono detratte le spese di parte padronale, e il reddito netto viene capitalizzato con il tasso di capitalizzazione.

Per la determinazione della valutazione con detto metodo, bisogna tenere presenti alcuni fattori, che concorrono ad aumentare o a diminuire il valore del complesso industriale.

Dalla consultazione della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'osservatorio dell'Agenzia Immobiliari, non sono stati rilevati dati per la medesima zona, per cui si è proceduto ad una indagine di mercato presso un'agenzia immobiliare della zona per individuare un probabile canone di fitto e procedere quindi alla stima analitica.

Di seguito si presenta la tabella di calcolo da cui ne scaturisce il più probabile canone di fitto mensile attribuito al complesso immobiliare censito al foglio n° 29 del Comune di Frosolone (IS) p.lle: 35, 340, 355.

### **CALCOLO CANONE DI FITTO COMPLESSO EX PREFER**

FOGLIO 29 PART. 35	MQ 3.360	€/MQ 0,80	€ TOT. 2.688,00
FOGLIO 29 PART. 340	MQ 2.880	€/MQ 0,80	€ TOT. 2.150,40
FOGLIO 29 PART. 355	MQ 984	€/MQ 0,80	€ TOT. 787,20
SPAZIO SCOPERTO	MQ 3170	€/MQ 0,05	€ TOT. 158,50
TOTALE CANONE MENSILE STIMATO			€ TOT. 5784,10

Di seguito, lo scrivente, ha proceduto all'elaborazione analitica del complesso industriale formato da numero due capannoni e una palazzina destinata ad uffici con le relative aree pertinenziali, ricadente nella zona PIP del Comune di Frosolone (CB) – stima scontata all'attualità:

CALCOLO ANALITICO COMPLESSO INDUSTRIALE EX STABILIMENTO PREFER SPA						
CANONE MENSILE:					€ 5.784,10	
MENSILITA' PER ANNO:					12	
REDDITO LORDO DETRAIBILE:					€ 69.409,20	
TALE REDDITO VA ORA DEPURATO DA TUTTE LE SPESE E ONERI A CARICO DELL'IPOTETICO PROPRIETARIO GLASSIFICABILI IN MODO SEGUENTE:						
				MIN %	VAL.ATT. %	MAX %
SPESE DI MANUTENZIONE ORDINARIA				3,00%	6,00%	6,00%
SPESE DI SERVIZIO ED AMMINISTRAZIONE				2,00%	3,00%	3,50%
ALEE PER SFITTI E INESIGIBILITA'				-----	1,00%	2,00%
ALiquota ANNUA DI AMMORTAMENTO				0,50%	1,00%	5,00%
SPESE DI ASSICURAZIONE				1,00%	1,50%	2,50%
ALiquota PER IMPOSTE E TASSE				10,00%	25,00%	30,00%
SOMMATORIA DEL VALORE ATTRIBUITO						37,50%
37,50%	=					
SOTTRAENDO IL REDDITO LORDO AL COEFFICIENTE DEPURATIVO AVREMO IL REDDITO NETTO DETRAIBILE DAL BENE OGGETTO DI STIMA.						
REDDITO LORDO =					€ 69.409,20	
REDDITO NETTO =					€ 43.380,75	

CALCOLO DELLE AGGIUNTE E DELLE DETRAZIONI AL SAGGIO DI ZONA						
1) Centralità dell'ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano. Livello dei collegamenti e del servizio trasporti.						
2) Presenza di attrezzature collettive (scuole, mercati, edifici pubblici, etc.) a distanza pedonale.						
3) Qualificazione ambiente esterno, idoneità insediativi. Previsioni peggioramento o miglioramento ambientale.						
4) Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato.						
5) Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio.						
0,70%						-0,70%
	Valore attribuito dal tecnico Estimatore					-0,00%
6) Caratteristiche di panoramicità.						
7) Caratteristiche di spiccia e di luminosità.						
8) Quota rispetto al piano stradale.						
9) Dimensioni subordinare o superordinate degli spazi coperti o scoperti.						
0,70%						-0,70%
	Valore attribuito dal tecnico Estimatore					0,40%
Dall'analisi dei valori SOPRA riportati si stabilisce un valore PERCENTUALE di:						
10) Grado di rifinitura interno ed esterno. Livello tecnologico e di efficienza dei servizi.						
11) Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sicurezza delle situazioni strutturali.						
12) Età dell'edificio.						



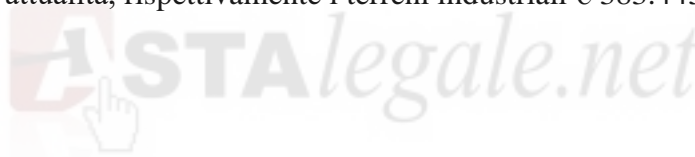
0,40%						-0,40%
	Valore attribuito dal tecnico Estimatore					0,40%
Dall'analisi dei valori SOPRA riportati si stabilisce un valore PERCENTUALE di:						
13) Possibilità di dilatazione dei pagamenti (NON E' PREVISTA PER LA PRESENZA DI MUTUI AGEVOLATI).						
14) Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione.						
0,20%						-0,20%
	Valore attribuito dal tecnico Estimatore					0,20%
Partendo da un saggio del		3,00%	Andiamo ad aggiungere o sottrarre i valori citati ottenendo			
il saggio di capitalizzazione.						
	S (saggio)=	3,40%	Valore Stimato	€	1.112.326,92	

Per quanto riguarda la stima dei terreni ricadenti nel Comune di Molise (CB), lo scrivente ha effettuato una stima per comparazione diretta. Da una indagine di mercato ha riscontrato che il più probabile valore di mercato, per le aree ricadenti in zona industriale, è pari ad euro diciannove/71941 per metro quadrato – *valore derivante da una media aritmetica sulle scorta delle informazioni reperite a seguito di interviste effettuate all'interno di un raggio di 20 km* – tali valori coincidono con quelli attribuiti nelle precedenti valutazioni che hanno riguardato i terreni in zona industriale di Molise. Per la zona agricola, in riferimento alla sola p.lla 812 del foglio 7, il valore è di euro uno virgola venti per metro quadrato.

Si avrà quindi:

Foglio	P.IIa	Superficie in m <sup>2</sup>	Zonizzazione	Valore per metro quadrato	Quota di Proprietà	Valore terreno
7	349	940	Industriale	€ 19,719	1/1	€ 18.536,25
7	351	1.080	Industriale	€ 19,719	1/1	€ 21.296,96
7	354	290	Industriale	€ 19,719	1/1	€ 5.718,62
7	353	2.290	Industriale	€ 19,719	1/1	€ 45.157,45
7	352	1.940	Industriale	€ 19,719	1/1	€ 38.255,66
7	362	2.030	Industriale	€ 19,719	1/1	€ 40.030,40
7	368	1.890	Industriale	€ 19,719	1/1	€ 37.269,68
7	654	4.010	Industriale	€ 19,719	1/1	€ 79.074,83
7	655	1.000	Industriale	€ 19,719	1/1	€ 19.719,41
7	361	2510	Industriale	€ 19,719	1/1	€ 49.495,72
7	552	110	Industriale	€ 19,719	1/2	€ 1.084,60
7	871	1.090	Industriale	€ 19,719	1/1	€ 21.494,16
7	872	100	Industriale	€ 19,719	1/1	€ 1.971,94
7	895	140	Industriale	€ 19,719	1/1	€ 2.760,71
7	896	80	Industriale	€ 19,719	1/1	€ 1.577,55
7	812	1.570	Agricolo	€ 1,20	1/1	€ 1.884,00

Sommano, scontati all'attualità, rispettivamente i terreni industriali € 383.443,95 e 1.884,00 il terreno agricolo.



## CONCLUSIONI

Di seguito, per facilità di lettura, vengono riportati i dati stimati per la predisposizione del piano di vendita:

**(PRIMO LOTTO)** Valore di mercato complesso industriale Comune di Frosolone (IS) **€ 1.112.326,92;**

- Costi per la demolizione dei pilastri (abusivi) posizionati sulla p.IIa n. 159 Comune di Frosolone (IS) **€ 15.000,00** comprensivi dello smontaggio delle travi di collegamento al carroponete e al trasporto in discarica nonché tutti gli oneri amministrativi e le sanzioni varie e **€ 5.000,00** per la rimozione e il ripristino del conglomerato cementizio della sola p.IIa 159;
- Costo per lo smaltimento dei materiali, di varia natura, posti nel complesso industriale e sulle pertinenze degli immobili nel Comune di Frosolone **€ 19.825,00;**

**(SECONDO LOTTO)** Valore di mercato terreni Comune di Molise (CB) **385.327,95;**

- Costo per lo smaltimento dei materiali accantonati sui terreni ubicati nel Comune di Molise (CB) € **136.030,00**.

I beni oggetto della presente perizia possono essere venduti in due lotti separati costituiti dalle proprietà per 1/1 ad esclusione della p.lla 552 proprietà ½ come da schema appresso riportato:

<b>PRIMO LOTTO</b> PROPRIETÀ 1/1	<b>Catasto urbano Comune di Frosolone (IS):</b> Foglio n. 29 p.lla n. 335 ( <i>Palazzina Uffici</i> ); Foglio n. 29 p.lla 340 (Opificio); Foglio n. 29 p.lla n. 35 (Opificio).
<b>SECONDO LOTTO</b> PROPRIETÀ 1/1	<b>Catasto Terreni Comune di Molise (CB):</b> Foglio n. 7 p.lle n. 349, 351, 354, 353, 352, 362, 368, 654, 655, 361, 871, 872, 895, 896, 812
<b>SECONDO LOTTO</b> PROPRIETÀ 1/2	<b>Catasto Terreni Comune di Molise (CB):</b> Foglio n. 7 p.lla n. 552

Per la vendita dei due lotti non è necessario predisporre alcun frazionamento, sono stati apposti i confini della *ex particella 205*, confinante sia con i beni ricadenti nel Comune di Frosolone che con i beni ricadenti del Comune di Molise.

E' da sottolineare che alla vendita esecutiva dell'complesso immobiliare, non si applicano le norme contenute nel Testo Unico dell'edilizia, in base alle quali sono vietati gli atti di trasferimento degli immobili realizzati in difformità alle concessioni edilizie e/o ai permessi in sanatoria.

Infatti, in virtù del combinato disposto dagli artt. 46, comma 5, del d.p.r. n. 380 del 6 giugno 2001 e 40, comma 6, della legge n. 47 del 28 febbraio 1985, è espressamente detto:

*Nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge.*

Nella determinazione del valore del complesso industriale Prefer non sono state valutate le seguenti opere: Cabina elettrica e centrale termica, già a servizio del complesso, in quanto ubicate in area esterna a quella di proprietà.

Nel ringraziare per la fiducia espressa, manifestando ulteriormente la futura disponibilità professionale del sottoscritto.

Venafro, li 25 maggio 2021



Geom. Massimo D'Andrea

### **ALLEGATI:**

- PLANIMETRIA CATASTALE
- RELAZIONE FOTOGRAFICA

