



RICCARDO GROSSI

DOTTOR COMMERCIALISTA REVISORE LEGALE DEI CONTI

INDUSTRIE VERNICIATURA S.R.L. – I.VER. SRL

(ART.63 LEGGE 448/1998)

1. Premessa	pag.1 ;
2. Informazioni di carattere generale.....	pag. 2;
3. Descrizione compendio immobiliare	pag. 3;
4. Complesso industriale	pag. 5;
5. Criterio e stima degli immobili	pag. 22;
6. Valutazione degli immobili	pag. 25;
7. Valutazione concessioni finanziarie.....	pag. 27;
8. Conclusioni	pag. 32;

INDUSTRIE VERNICIATURA S.R.L. – I.VER. SRL

(ART.63 LEGGE 448/1998)

Stima compendio immobiliare

°°°°°°°°§§§§°°°°°°°°

Premessa.

Il sottoscritto Riccardo Grossi, con studio in Sora, via Lungoliri Cavour n. 16, iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili del circondario del Tribunale di Cassino – Sezione A, è stato nominato perito stimatore dal Presidente del citato Tribunale, Dott. Amedeo Ghionni, per la valutazione e stima del Compendio immobiliare di proprietà dell'azienda IVER srl, sita nel comune di Minturno, in via Parchi Ausente, ai sensi dell'articolo 2343 c.c.

La valutazione e stima del compendio in oggetto, si è resa necessaria in quanto l'art. 63 della Legge del 23 dicembre 1998, n. 448 dispone una serie di provvedimenti volti a favorire lo sviluppo industriale, dando la possibilità ai consorzi di sviluppo di riacquistare la proprietà delle aree cedute nelle ipotesi stabilite dall'articolo su citato, facoltà esercitabili anche in presenza di procedure concorsuali, emergendo così l'intento del legislatore di favorire l'interesse pubblico rispetto a quello dei creditori della società fallita e coerentemente orientate a incoraggiare lo sviluppo di nuove ipotetiche realtà.

Informazioni di carattere generale.

Al fine di determinare il valore del compendio industriale in commento, si ritiene necessario contestualizzare anche l'attività che l'azienda I.Ver. s.r.l. ha svolto negli anni.

La stessa, costituita il 15/12/1989, con la denominazione di **"Prima I.VE.R. s.r.l."** variata poi nell'anno 2003 in **I.VER. S.r.l.**, ha svolto fino al 2008 attività di verniciatura di componenti ed accessori plastici e metallici per autoveicoli ed altri mezzi di trasporto a carattere industriale. L'azienda si è mostrata sempre al passo con i tempi, riuscendo costantemente a sviluppare soluzioni innovative che le hanno permesso di contraddistinguersi per l'elevata qualità dei prodotti. L'utilizzo di tecnologie all'avanguardia e l'ottimo rapporto qualità prezzo dei prodotti, hanno attirato l'attenzione di molte aziende di rilievo, tra queste anche la Fiat. Nel 2005 infatti l'azienda I.Ver. S.r.l. si è aggiudicata una gara con la quale le veniva commissionata la verniciatura di paraurti della Nuova Punto che le garantiva una mole di ordini pari a 400 al giorno.

Successivamente, a partire dal 2007, causa la riduzione delle commesse, tra cui l'improvvisa interruzione di quelle Fiat generata dalle ormai famose difficoltà che il settore automobilistico attraversava, e gli ingenti costi sostenuti per dotarsi di macchinari robotizzati, necessari per rispettare gli standard qualitativi richiesti, l'azienda comincia a riscontrare i primi squilibri e le prime inefficienze e cioè viene determinata una fase di *declino* che, ben presto, con i primi segnali di decadimento dell'impresa e di degenerazione delle condizioni di declino, in uno stato di elevata instabilità causata dalla precarietà dei fattori produttivi, passando dal declino alla *crisi* sino a giungere all'insolvenza; infatti, in

data 02/08/2010, con Decreto n. 317/10 del Tribunale di Roma, viene dichiarato il fallimento.

Attualmente la procedura concorsuale, ha affittato l'azienda alla "Minturno Verniciature Società Cooperativa S.p.a., giusto contratto registrato a Roma il 19/01/2015 al n. 1053.

Descrizione compendio immobiliare

In data 3 luglio 2015, in occasione di un primo sopralluogo, lo scrivente stimatore si è recato presso il Comune di Minturno (Lt), in Via Parchi Ausente, ove è situato il complesso industriale oggetto della presente stima. (All. 1)

L'ubicazione di tale compendio, bene si colloca nella viabilità locale, provinciale e regionale beneficiando altresì di una strategica posizione geografica, tenuto conto della vicinanza degli stabilimenti Fiat di Cassino, Pomigliano e Atesa. Inoltre un ulteriore elemento distintivo dell'azienda riguarda l'organizzazione logistica globale che comprende sia una dotazione di impianti di rilievo, all'interno di una struttura di tutto riguardo che comprende anche reparti adibiti al deposito ed alla conservazione dei prodotti.

Da tale prima visita, è stato possibile stabilire che l'area interessata, si compone di:

- **Capannoni utilizzati per la verniciatura e per stoccaggio di merci, oltre ad una palazzina uffici e fabbricati accessori;**
- **terreno di estensione complessiva pari a mq 3.214, con annessi due fabbricati,**
- **terreno di estensione catastale di mq. 1.910**
- **terreno di estensione catastale di mq. 2.054**

- **piazzale di estensione catastale di mq. 7.627**

il tutto si colloca su di un'area di pertinenza complessiva di circa mq. 10.386.

- Per quanto riguarda i **fabbricati**, essi vengono individuati in catasto al foglio 38:

-mappale 101, sub. 1, bene comune non censibile;

-mappale 101, sub. 2, bene comune non censibile;

-mappale 101, sub. 3, categ. D/1;

-mappale 101, sub. 4, categ. A/2 ;

-mappale 242, categ. D/1;

ai quali si aggiungono dei piccoli terreni, al foglio 38:

-particella 317 di mq. 3;

-particella 318 di mq. 36;

-particella 319 di mq. 2.

- I **terreni**, tutti situati nel Comune di Minturno (LT) alla Via Parchi Ausente, posso essere individuati catastalmente così come segue:

- *terreno della estensione complessiva di mq 3.214,*

foglio 38

mappale 503, Sub. 1, Categ. A/2;

mappale 503, Sub. 6, bene comune non censibile;

mappale 503, Sub. 7, Categ. C/2.

- *Terreno, della estensione di mq. 1.910,*
foglio 38 - mappale 600 ;
- *Terreno, della estensione di mq. 2.054,*
foglio 38: - mappale 631 ;
- *Piazzale, della estensione di mq. 7.627*
foglio 31- mappale 499 – mappale 240;



(A/I.2)

oooooooooooooooooooo

COMPLESSO INDUSTRIALE

L'intero complesso produttivo è adibito alla costruzione e verniciatura di componenti plastici per autoveicoli come i paraurti di alcuni veicoli FIAT, ALFA ROMEO e IVECO infatti, all'interno dei vari reparti, possono essere rinvenuti i macchinari atti a tale produzione industriale pertanto, l'intera area può essere individuata nel modo seguente:

- **superficie lotto** **mq. 10.386 circa**
- **superficie coperta** **mq. 6.400 circa**
- **superficie scoperta** **mq. 3.986 circa**
- **volumi realizzati** **mc. 47.300 circa**

1) Palazzina uffici, alloggi custode e servizi (A).

Immobile a duplice elevazione con struttura in cemento armato e copertura piana a lastrico solare. Esso è stato adibito per una parte ad uso uffici (per circa mq 280), un'altra porzione a locali servizi per le maestranze (spogliatoio, bagni, docce, mensa), per una superficie di circa mq. 180 e una parte ad alloggio per il custode (circa mq. 70); la superficie utile complessiva, tra piano terra e piano primo, di mq. 530 circa. Il pavimento è realizzato in piastrelle di ceramica in tutti gli ambienti, pareti e soffitti presentano intonaci civili lisci tinteggiati e, in alcuni casi, divisori con struttura in pannelli di alluminio naturale parte opachi, parte a vetri; infissi in alluminio naturale con superfici vetrate; impianto elettrico fuori traccia e in apposite canaline in pvc; illuminazione con plafoniere a neon.



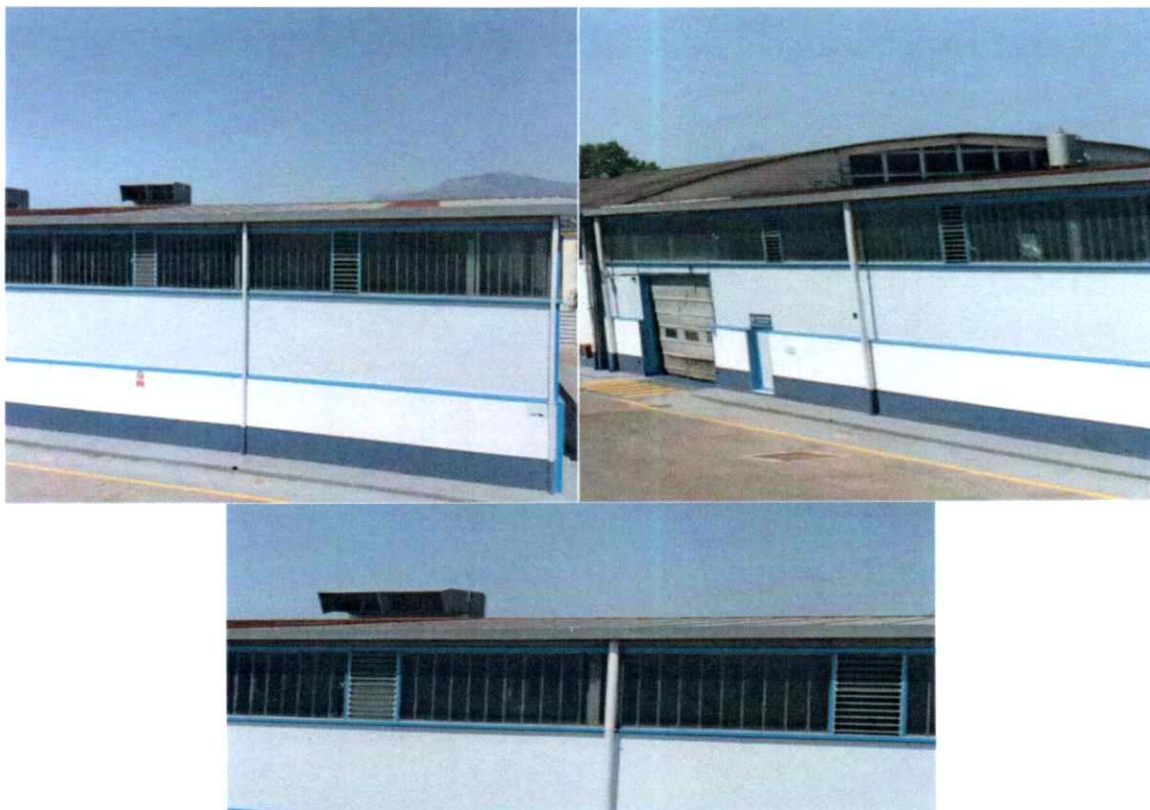
2) Fabbricato accessorio (B).

Realizzato su un solo piano, è utilizzato per la decompressione del gas metano di rete. Presenta pareti in cemento piene e copertura a falde con struttura in acciaio leggero che era rivestita da manto in fibra di cemento amianto (eternit), successivamente bonificata. Presenta una superficie complessiva di mq. 33 circa e non ha elementi di finitura di rilievo.



3) Capannone (C).

Unica elevazione, è caratterizzato da struttura in acciaio e copertura a due falde tipo capanna con capriate in acciaio a sostegno del manto di copertura costituito da pannelli in lamiera di ferro coibentata. Utilizzato per fini produttivi, è di forma rettangolare delle dimensioni di mt 52,00 x 21,00, superficie di mq. 1092, ed altezza utile di mt. 6.50, oltre ad una appendice di mt. 22,50 x 3,60 per una ulteriore superficie di mq. 81. E' costituito da pareti in pannelli di lamiera di ferro pre-verniciata e coibentata, posta su una zoccolatura di base in cemento pieno, per un'altezza da terra di circa mt. 4 e per la restante altezza chiusa con infissi vetrati che ne garantiscono una sufficiente illuminazione naturale; impianto elettrico fuori traccia in apposite canaline in pvc, munito altresì di quadri elettrici, sotto quadri e linea di messa a terra; impianto di illuminazione con proiettori a sospensione; portoni di accesso scorrevoli e porte di sicurezza in metallo verniciato. Risulta inoltre che il capannone sia stato inoltre oggetto di un intervento di ampliamento (inserimento di impianti tecnologici) che però non emerge da quanto censito in catasto. Tale ampliamento ricade sull'attigua particella mappale 503.



4) Capannone (D).

Unica elevazione, dalla struttura in cemento armato, presenta una copertura a volta intelaiata di travi e travetti in cemento prefabbricate a sostegno del solaio, realizzato in latero cemento e rivestito nella parte superiore con guaina per tetti impermeabile. Adibito a produzione, presenta forma rettangolare delle dimensioni di mt 58,00 x 17,80 , per una superficie di mq. 1032, con altezza utile di mt. 6.50, oltre ad una appendice di mt. 24,00 x 3,40 per una ulteriore superficie di mq. 82. All'interno è costituito da pavimento industriale ad alta resistenza e pareti in muratura di blocchi intonacati su entrambe le facciate; impianto elettrico fuori traccia in apposite canaline in pvc, munito altresì di quadri elettrici, sotto quadri e linea di messa a terra ; impianto di illuminazione con proiettori a sospensione; portoni di accesso scorrevoli e porte di sicurezza in metallo verniciato.



5) Fabbricato accessorio (E).

E' costituito da due blocchi separati, blocchi in muratura di cemento vuoti, uniti da una tettoia con struttura portante in acciaio. Il corpo di fabbrica in muratura più piccolo presenta una struttura realizzata a lastrico solare mentre quella del corpo più grande e della tettoia in acciaio è realizzata con travetti in ferro scatolare a sostegno del manto di copertura ad unica falda rivestito da lastre in cemento amianto (eternit). Utilizzato in parte come locale di deposito e in parte come cabina elettrica presenta una superficie complessiva di mq. 156 circa e non ha elementi di finitura di rilievo.



6) Capannone (F).

Si sviluppa in un unico piano e struttura in acciaio. La copertura si compone di due falde tipo capanna con capriate in acciaio che sostengono la copertura stessa costituita da pannelli in lamiera di ferro coibentata. Dalla forma rettangolare, delle dimensioni di circa mt 77,00 x 23,00, per una superficie di mq. 1771, e altezza utile di mt. 8,00 , con

attigua tettoia in acciaio, posta nella parte laterale, delle dimensioni di mt. 39,00 x 8,00 per una superficie di mq. 312,00, viene adibito a produzione. Con la chiusura laterale di parte della tettoia, con pannelli in lamiera, è stato ricavato un locale delle dimensioni di mt. 17,00 x 8,00, adibito a deposito di vernici. All'interno il pavimento è di tipo industriale ad alta resistenza, pareti in pannelli di lamiera di ferro pre-verniciata e coibentata, posta su una zoccolatura di base in cemento pieno, per un'altezza da terra di circa mt. 4 e illuminata grazie alla presenza di infissi vetrati che compongono la restante parte di altezza; impianto elettrico fuori traccia in apposite canaline in pvc, munito altresì di quadri elettrici, sotto quadri e linea di messa a terra; impianto di illuminazione con proiettori a sospensione; portoni di accesso scorrevoli e porte di sicurezza in metallo verniciato.





7) Capannone (G).

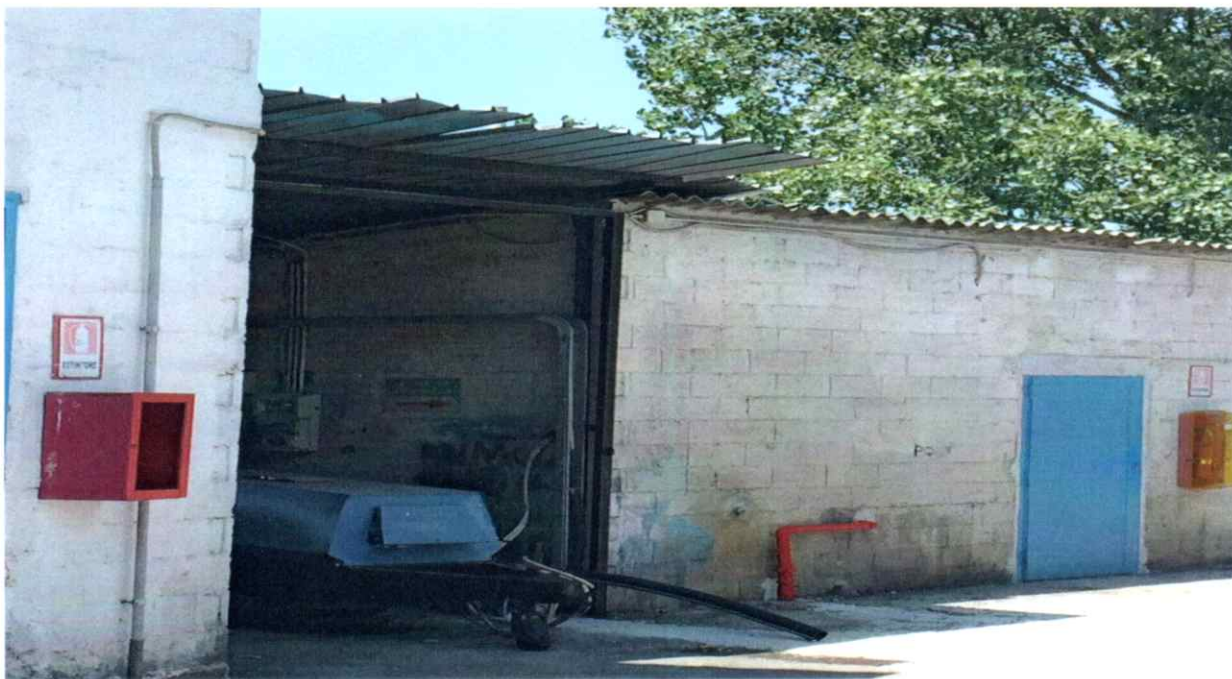
Ad unica elevazione, con struttura in cemento armato. La copertura è a volta, costituita da solaio in calcestruzzo che era rivestito nella parte superiore da lastre di cemento amianto (eternit), bonificate ad opera della Curatela. L'edificio è utilizzato per la produzione e presenta forma rettangolare delle dimensioni di mt 94,00 x 16,00 circa, per una superficie di mq. 1504 circa, con altezza utile di mt. 5,90. Internamente il pavimento è quello tipico industriale e le pareti in muratura di blocchi intonacati su entrambe le facciate; impianto elettrico fuori traccia in apposite canaline in pvc, munito altresì di quadri elettrici, sotto quadri e linea di messa a terra ; impianto di illuminazione con proiettori a sospensione; portoni di accesso scorrevoli e porte di sicurezza in metallo verniciato.



8) Cabina elettrica (H).

Presenta pareti in muratura in blocchi di tufo ad unica e copertura piana rivestita da guaina impermeabile per tetti. Ad unica elevazione si compone di una superficie complessiva di mq. 16 circa e non ha elementi di finitura di rilievo.

In ultimo, per completezza di informazione, si da atto che, seppur non compresi nel lotto censito al catasto, fanno parte dell'area del fabbricato, anche la piccola striscia di terreno, della superficie complessiva di mq. 41, posta nella parte antistante il cancello carraio di accesso dalla via pubblica.



9) Terreno con entrostanti due fabbricati (I).

Trattasi di un appezzamento di terreno che si estende per mq. 3.214 catastali, con entrostanti due fabbricati, sito nella immediata periferia del Comune di Minturno (LT), alla via Parchi Ausente, in area industriale e adiacente all'opificio precedentemente descritto.



Anche se non unito catastalmente all'opificio principale sull'area di pertinenza sono collocati gli impianti tecnologici a servizio del capannone e una strada con pavimentazione asfaltata.

La restante area è costituita da terreno naturale, recintato, ma lasciato in uno stato di semi abbandono.

I fabbricati entrostanti al terreno comprendono:

Un **Fabbricato per abitazione (1)**, ad un solo piano e coperto da un terrazzo praticabile. Risulta comporsi di: doppio ingresso, cucina, bagno, soggiorno e due camere, sviluppando una superficie utile complessiva di circa mq. 70. Al terrazzo praticabile sovrastante, della superficie di mq. 70, si accede tramite scala interna che termina con un torrino di copertura. Presenta struttura portante in muratura di blocchi pieni con le pareti intonacate. Le finiture interne sono costituite da: pavimenti in ceramica; intonaci del tipo civile; infissi in legno muniti esternamente di persiane ad ante in legno; impianto elettrico sottotraccia allacciato alla rete elettrica dell'adiacente opificio. I due accessi sono stati entrambi ricavati dalla chiusura a veranda dei ballatoi delle scale esterne. Negli ultimi anni è stato utilizzato prevalentemente, da quanto si è avuto modo di vedere, come archivio della documentazione cartacea dell'Azienda, risulta essere però in cattive condizioni causa la mancata manutenzione nel tempo.

Un Fabbricato accessorio, ad unica elevazione, ad uso deposito delle dimensioni di mt. 8,60 x 3,70 circa. Allo stato attuale versa in cattivo stato di manutenzione e conservazione con la copertura quasi completamente divelta.

2) Terreno (Fg. 38 n. 600 catasto terreni)

Si tratta di un appezzamento di terreno adiacente agli immobili descritti, dalla estensione di mq. 1910, sito nella immediata periferia del Comune di Minturno (LT), in via Parchi Ausente. L'area in cui si colloca è destinata

a servizi generali di interesse pubblico e collettivo e per una parte ricade nella viabilità di PRG.

3) Terreno (Fig. 38 n. 631 catasto terreni)

Terreno della estensione catastale complessiva di mq. 2.054, sito nella immediata periferia del Comune di Minturno (LT), in via Parchi Ausente, nella zona industriale e adiacente all'opificio innanzi descritto.

4) Piazzale (Fig. 31 n. 499 e 240 catasto terreni).

Piazzale, sito in Comune di Minturno (LT) in Via Parchi Ausente presenta un'estensione catastale di mq. 7.627, a servizio dell'opificio industriale precedentemente descritto. Chiuso da una recinzione in pannelli di calcestruzzo prefabbricati è costituito da accesso con cancello in ferro scorrevole munito di automatismo. Il piazzale interamente pavimentato in asfalto è altresì dotato di impianto di illuminazione su pali.

Si da atto, infine, che la società I.Ver. s.r.l. detiene quindi la piena proprietà del complesso produttivo, sito nella zona industriale del Comune di Minturno, così come appena descritto.

Coperture in cemento amianto

Con il sopralluogo del 03/07/2015 si è provveduto a verificare l'impianto a partire dall'analisi dei singoli fabbricati che lo compongono fino al controllo dello stato di conservazione e della sicurezza. E' stato così possibile riscontrare che parti di esso risultano essere state costruite in cemento amianto, tipicamente utilizzato diversi anni fa per la realizzazione degli immobili non conscendo le sue insite problematiche. In molte parti il rivestimento presenta rotture e segni di usura, che toccano anche le porzioni più profonde della struttura e denotano la

chiara sussistenza di rilascio di fibre nell'aria. La verifica potrebbe essere approfondita tramite un'analisi più specifica, mediante l'utilizzo di strumenti e macchinari appositi idonei a quantificare l'impatto ambientale che viene a determinarsi ed in particolare a rilevare l'indice di rilascio di particelle nell'atmosfera. In ogni caso è talmente evidente lo stato di deterioramento del rivestimento da potersi ritenere sufficiente una semplice verifica visiva, senza la necessità di procedere con indagini più specifiche di verifica ambientale. A ciò segue un necessario intervento volto ad eliminare il problema tramite l'utilizzo di una delle tecniche di bonifica attualmente utilizzabili, la cui scelta dipenderà anche dall'aspetto economico.

Le tecniche più utilizzate sono sostanzialmente catalogabili in quattro tipologie:

6) **Glove bag**: utilizzata soprattutto per l'amianto friabile, ossia quello presente in tubazioni, caldaie, serbatoi e quindi per lavorazioni di piccole dimensioni, con l'obiettivo di rendere innocuo questo materiale e preservare la sicurezza dell'ambiente circostante e delle persone

7) **Confinamento**: tramite questa tecnica si opera rivestendo tutti gli elementi in amianto, ma ciò non arresta il processo di sfaldatura del materiale che continua all'interno del rivestimento. Richiede inoltre spazi abbastanza ampi, l'esigenza di spostare anche impianti elettrici, di ventilazione o altre apparecchiature, manodopera specializzata e la necessità di circoscrivere esattamente il rivestimento.

8) **Incapsulamento**: viene effettuato attraverso l'utilizzo di liquidi penetranti o ricoprenti. I primi hanno l'effetto di penetrare nel materiale e legare le fibre di amianto con gli altri materiali presenti, i secondi invece agiscono creando invece una sorta di rivestimento che può avere spessori

diversi. La sua efficacia risulta comunque essere meno definitiva della rimozione vera e propria.

9) **Rimozione e ripristino a nuovo:** in questo caso si pone in essere un intervento radicale che prevede la rimozione del materiale, il trasporto in aree autorizzate per lo smaltimento e la sostituzione con lastre in fibrocemento.

Nel caso di specie, a seguito della richiesta della ASL Latina-Dipartimento di Prevenzione U.O.C. Igiene e Sanità Pubblica di Latina del 22/05/2015, avente ad oggetto la richiesta di messa in sicurezza e/o smaltimento di coperture in presunto cemento amianto, il sindaco del Comune di Minturno, con ordinanza n. 25 dell'11/06/2015, ha chiesto, al Curatore fallimentare della società in commento, che entro 60 gg dalla notifica dell'ordinanza, che fosse effettuata una verifica tecnica idonea a valutare la pericolosità delle coperture in eternit e quindi stabilire gli interventi necessari per la messa in sicurezza dell'immobile. Il medesimo Curatore, previa autorizzazione del G.D, ha nominato un tecnico incaricato a redigere una perizia sullo stato delle coperture; lo stesso perito, ha provveduto anche ad individuare alcune aziende specializzate nella bonifica, smaltimento e rimozione del cemento amianto; una volta valutato l'aspetto economico dell'opera, sono stati affidati i lavori di messa in sicurezza che hanno avuto inizio in data 14 settembre 2015.

I fabbricati interessati all'intervento citato, sono quelli contraddistinti dalle lettere B, E e G, già in passato oggetto di operazioni di bonifica ma in realtà gli stessi non sono stati realizzati in linea con quanto previsto dalla norma UNI 10686 del marzo del 1998, arrecando costi inutili all'azienda ed inoltre, a causa dei mancati controlli e delle verifiche necessarie per valutare l'efficacia dell'incapsulamento.

Tanto è che, ad oggi, sarebbe inutile qualsiasi ulteriore trattamento superficiale, poiché l'applicazione di nuovi prodotti risulterebbe inefficace tale da determinare unicamente la rimozione delle coperture in cemento amianto e la sostituzione con nuove coperture.

In occasione di un secondo sopralluogo effettuato dallo scrivente in data 01/10/2015, è stato possibile constatare che gli interventi di sostituzione delle coperture , così come da Ordinanza n.25 del Sindaco di Minturno, erano in corso di esecuzione. Successivamente, ad opera della Curatela, è stata inviata allo scrivente C.T.U., la documentazione che certificava il termine dei lavori che è avvenuta il 14/10/2015. (All.3/4)

Incendio ed accadimenti complementari

Ai fini di una corretta valutazione è doveroso ricordare che nel dicembre 2012 parte del compendio immobiliare ha subito notevoli danni a causa di un incendio che ha interessato il capannone F sito alla sinistra dell'azienda che si presenta ad oggi del tutto bruciato. In particolare da una verifica in loco dello stabile la parte adibita a tetto appare completamente danneggiata: le capriate della struttura sono chiaramente deformate risultando necessaria una sostituzione delle stesse. Necessariamente sorgono dubbi sulla solidità e sicurezza dei pilastri portanti, ma stante le condizioni della struttura circostante, di tutta la linea di verniciatura, anch'essa visibilmente distrutta, si può facilmente dedurre che anch'essi siano stati intaccati nella loro solidità, pertanto è evidente che l'ipotesi appena posta prevede come naturale conseguenza il sostenimento di costi da sopportare per riportare il bene in conformità e

ciò si riflette inevitabilmente nella stima del compendio, implicando una svalutazione dello stesso.



Emerge oltre a ciò che anche la cabina elettrica non è adeguata all'ultima normativa CEI 0-16 e tale inadeguatezza si sostanzia non solo in una mora presente nelle relative bollette energetiche con la dicitura CTS e ammontante a Euro 121,56, ma anche nell'esigenza di realizzare interventi che portino la stessa in uno stato di conformità. L'ottenimento della dichiarazione di adeguatezza prevede il sostenimento di spese che

inevitabilmente vanno a diminuire il valore totale del bene valutato per un importo sostanzialmente pari ai costi da sostenere per la realizzazione delle operazioni di adeguamento.

Criterio e metodo di stima degli immobili

Il valore di un immobile è funzione dello specifico scopo per il quale la valutazione immobiliare viene redatta, nello specifico questo differente scopo comporta che, a seconda di esso, l'immobile possa presentare differenti valori. Sulla base di quanto appena detto è possibile distinguere cinque criteri di stima:

1. **Valore di mercato:** si riferisce concettualmente al prezzo di mercato di un immobile, come punto di incontro della domanda e dell'offerta.
2. **Valore di costo:** si riferisce alla somma delle spese che si dovrebbero sostenere per realizzare un certo immobile, in una determinata situazione temporale e locale.
3. **Valore di trasformazione:** si riferisce alla differenza tra il valore di mercato di un immobile dopo un processo di valorizzazione ed il costo necessario per valorizzarlo.
4. **Valore complementare:** si riferisce alla differenza tra il valore di mercato di un immobile complesso ed il valore di mercato della parte residua del complesso, esclusa quindi quella parte da valutare.
5. **Valore di sostituzione:** si riferisce al valore di mercato di un immobile che sostituisce quello da valutare.

Il metodo di stima utilizzato, pertanto, prevede innanzitutto l'individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi nelle stesse zone o in zone analoghe, tenendo conto quindi di quello che è il valore di mercato degli immobili, ed eseguendo una media tra il valore al mq. massimo e minimo previsto dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle entrate.

In prima istanza viene effettuata una valutazione che non tiene conto degli eventi, dello stato attuale di parte degli immobili risultati inidonei e tutte le successive svalutazioni che divengono una logica conseguenza, con l'obiettivo di evidenziare le potenzialità che lo stesso avrebbe qualora fosse risultato integro, adeguato e sicuro. Non bisogna infatti sottovalutare anche la posizione geografica fortemente favorevole e strategica, essendo lo stabilimento ben collegato dalla viabilità locale provinciale e regionale e posta a meno di un km dall'imbocco dell'appia SS N. 7 che collega Minturno a Formia e Cassino e a circa 15 Km dall'imbocco dell'autostrada di Cassino. (All.5)

Analiticamente si evince quanto segue:

Valutazione compendio immobiliare

1. PALAZZINA (lettera A)			
Uffici (piano terra e 1° piano)	prezzo a mq	mq	TOTALE
	600,00	280	168.000,00
Locali servizi (P.T.)	300,00	170	51.000,00
Alloggio (P. 1°)	600,00	70	42.000,00
			261.000,00
2. FABBRICATO ACCESSORIO (lettera B)			
	prezzo a mq	mq	TOTALE
	300,00	33	9.900,00
			9.900,00
3. CAPANNONE (lettera C)			
	prezzo a mq	mq	TOTALE
Produzione	430,00	1.092	469.560,00
Appendice	260,00	81	21.060,00
			490.620,00
4. CAPANNONE (lettera D)			
	prezzo a mq	mq	TOTALE
Produzione	430,00	1.032	443.760,00
Appendice	260,00	82	21.320,00
			465.080,00
5. FABBRICATO ACCESSORIO (lettera E)			
	prezzo a mq	mq	TOTALE
	300,00	156	46.800,00
6. CAPANNONE (lettera F)			
	prezzo a mq	mq	TOTALE
Produzione	430,00	1.771	761.530,00
Tettoia	260,00	296	76.960,00
			838.490,00
7. CAPANNONE (lettera G)			
	prezzo a mq	mq	TOTALE
Produzione	430,00	1.504	646.720,00
			646.720,00
8. CABINA ELETTRICA (lettera G)			
	prezzo a mq	mq	TOTALE
Produzione	300,00	16	4.800,00
			4.800,00
9. AREE ESTERNE			
	prezzo a mq	mq	TOTALE
Piazzale	30,00	3.986	119.580,00
			119.580,00
TOTALE GENERALE			2.836.190,00

Valutazione Terreni con annessi fabbricati

1. PALAZZINA

	prezzo a mq	mq	TOTALE
Abitazione	350,00	70	24.500,00
Locale accessorio - rimessa	100,00	32	3.172,00
Area esterna - corte	20,00	3.214	64.280,00
			91.952,00

Riferimenti:

nel N.C.E.U. al fg. 38
mappale 503, Sub 1, Cat. A/2
mappale 503, Sub 6 bene comune non censibile
mappale 503, Sub 7, Cat. C/2

2. TERRENI

	prezzo a mq	mq	TOTALE
Terreno	8,00	1.910	15.280,00
Riferimenti: Fg. 38 n.600			15.280,00

3. TERRENI

	prezzo a mq	mq	TOTALE
Terreno	15,00	2.054	30.810,00
Riferimenti: Fg. 38 n.631			30.810,00

4. PIAZZALE

	prezzo a mq	mq	TOTALE
Piazzale	30,00	7.280	218.400,00
Terreno	8,00	347	2.776,00
Riferimenti: Fg. 31 n.499 e 240			221.176,00

TOTALE GENERALE	359.218,00
------------------------	-------------------

TOTALE COMPENDIO IMMOBILIARE IVER	3.195.408,00
--	---------------------

Valutazione degli immobili

Alla luce di quanto esposto è possibile passare ora alla valutazione dei cespiti tenendo conto:

1. prezzo di mercato di beni simili, in zone analoghe o limitrofe
2. Svalutazione derivante dai danni provocati dall'incendio

3. Svalutazione derivante dalla mancata adeguatezza della cabina elettrica.

Nel caso specifico infatti i beni oggetto di valutazione hanno subito danni a seguito dell'incendio, che come già accennato ha intaccato soprattutto la struttura portante dell'immobile che necessita di interventi sostanziali per la sua messa in sicurezza. Stante la gravità delle condizioni in cui l'immobile si presenta, la soluzione più adeguata è rappresentata dalla demolizione e ricostruzione dello stesso, per tale motivo appare adeguata una valutazione che tenga conto unicamente della potenziale cubatura; per tali motivi viene applicata una percentuale di abbattimento del valore iniziale, pari all'80%.

Per quanto attiene la cabina elettrica, le spese necessarie per ottenere la dichiarazione di adeguatezza, sulla base di un stima comparativa, possono ammontare a euro 5.445,00 circa. Inevitabilmente le stesse vanno a diminuire il valore totale del bene valutato per un importo sostanzialmente pari ai costi necessari per la realizzazione delle operazioni di adeguamento, ma poiché le lavorazioni richieste implicano spese superiori al valore della cabina stessa la valutazione non può che assumere valori pari a zero.

Per quanto sopra, è possibile determinare una valutazione che tiene conto delle percentuali di abbattimento indicate:

CAPANNONE (lettera F)				
	prezzo a mq	mq	TOTALE	
Produzione	430,00	1.771	761.530,00	
Tettoia	260,00	296	76.960,00	
PERCENTUALE DI ABBATTIMENTO	80%		838.490,00	167.698,00

CABINA ELETTRICA (lettera G)				
	prezzo a mq	mq	TOTALE	
Produzione	300,00	16	4.800,00	
PERCENTUALE DI ABBATTIMENTO	100%		4.800,00	-

TOTALE COMPENDIO IMMOBILIARE IVER	2.519.816,00
--	---------------------

Orbene, tenuto conto che le parti rivestite in cemento amianto sono state regolarmente ripristinate tali da non precludere una ulteriore decurtazione del valore degli immobili interessati, che sono state effettuate ulteriori valutazioni rispetto agli immobili danneggiati dall'incendio oltre alla determinazione dei costi di adeguamento e messa in sicurezza dei servizi di impianto, è possibile stabilire il valore netto dell'intero compendio immobiliare in **euro 2.519.816,00**.

Ai sensi e per gli effetti dell'art.63 comma 3, della Legge 488/1998, si procede all'attualizzazione dei contributi pubblici ottenuti dal concessionario per la realizzazione dello stabilimento.

A. VALUTAZIONE CONCESSIONI FINANZIARIE IVER S.R.L.

In base alla documentazione acquisita (*All.4*) presso il Ministero dello Sviluppo risulta che la IVER ha beneficiato dei seguenti finanziamenti:

Progetto	Importo C/capitale	Importo C/interessi	Totale
65464/CI	€ 568.796,19	€ 406.422,51	€ 975.218,70
6°683/CI	€ 941.077,43	€ 766.053,34	€ 1.707.130,77

Al fine di poter ripartire le quote di finanziamento tra:

- beni immobili (opere murarie, progettazioni, terreni, etc);
- beni mobili (macchinari, scorte, etc);

il CTU si recava presso l'Archivio di Stato per visionare i suddetti progetti di finanziamento.

A.1 Progetto di Finanziamento n.65464/CI

Il progetto di finanziamento n.65464/CI fu approvato dal Ministero dell'Industria del Commercio e dell'Artigianato con DM n.08/CD/6/44567 per i seguenti importi:

Progetto	Importo C/capitale	Importo C/interessi	Totale
65464/CI	€ 568.796,19	€ 406.422,51	€ 975.218,70

Dall'analisi del progetto risulta la seguente ripartizione tra finanziamenti erogati per beni mobili e beni immobili:

Progetto c/capitale	Beni Immobili (Lire)		Beni Mobili (Lire)		
65464/CI	77.724.000	Progettazione	1.653.713.000	Macchinari	
	1.435.286.000	Opere Murarie	500.000.000	Scorte	
Tot	1.513.010.000		2.153.713.000	TOT. Richiesto	3.666.723.000
Percentuali	41,26%		58,74%		
Progetto c/interesse					
65464/CI	€ 406.422,51	Finanziamento	€ 103.291,38	Scorte	
Tot	€ 406.422,51		€ 103.291,38	TOT. (netto scorte)	€ 303.131,13
Percentuali	41,26%		58,74%		

Pertanto le quote percentuale per i beni immobili e mobili risultano pari rispettivamente al **41,26%** ed al **58,74%** del finanziamento.

Successivamente, è stata effettuata una attualizzazione (rivalutazione ed interessi) dei flussi di cassa relativi ai finanziamenti ottenuti dalla IVER.

I flussi di cassa relativi al C/capitale sono stati desunti dai dati forniti dal MISE.

I flussi di cassa relativi al C/interesse sono stati desunti dalla DM n. 08/CD/6/44567 (10 anni) e ottenuti ripartendo per 10 anni il finanziamento al netto delle scorte (beni mobili) ottenuto a partire dal 1993 (anno del primo flusso di cassa).

Pertanto, si ottiene la seguente attualizzazione del denaro e ripartizione tra beni mobili ed immobili secondo le percentuali precedentemente ottenute:

Progetto c/capitale	Flussi di Cassa	Data	Attualizzato
65464/CI	€ 284.399,90	17/11/1993	€ 736.449,84
	€ 216.894,34	02/02/1995	€ 507.433,74
	€ 67.501,95	05/03/1997	€ 133.361,52
		tot	€ 1.377.245,10
	Beni Immobili	Beni Mobili	
	€ 568.296,43	€ 808.948,67	
Progetto c/interesse	Flussi di Cassa	Data	Attualizzato
65464/CI	€ 30.313,11	01/01/1993	€ 78.077,11
	€ 30.313,11	02/01/1994	€ 71.990,82
	€ 30.313,11	02/01/1995	€ 65.024,52
	€ 30.313,11	02/01/1996	€ 60.356,90
	€ 30.313,11	01/01/1997	€ 57.937,87
	€ 30.313,11	02/01/1998	€ 55.546,12
	€ 30.313,11	02/01/1999	€ 53.641,26
	€ 30.313,11	02/01/2000	€ 51.470,24
	€ 30.313,11	01/01/2001	€ 49.258,15
	€ 30.313,11	02/01/2002	€ 47.066,49
		tot	€ 590.369,48
	Beni Immobili	Beni Mobili	
	€ 243.605,78	€ 346.763,69	

In sintesi:

Progetto	Importo C/capitale	Beni Immobili	Beni Mobili
Importo C/capitale	€ 1.377.245,10	€ 568.296,43	€ 808.948,67
Importo C/interessi	€ 590.369,48	€ 243.605,78	€ 346.763,70
Totale	€ 1.967.614,58	€ 811.902,22	€ 1.155.712,36

A.2 Progetto di Finanziamento n.6°683/CI

Il progetto di finanziamento n. 6°683/CI fu approvato dal Ministero dell'Industria del Commercio e dell'Artigianato con DM n.08/CD/6/079137 per i seguenti importi:

Progetto	Importo C/capitale	Importo C/interessi	Totale
6°683/CI	€ 941.077,43	€ 766.053,34	€ 1.707.130,77

Dall'analisi del progetto risulta la seguente ripartizione tra finanziamenti erogati per beni mobili e beni immobili:

Progetto c/capitale	Beni Immobili (Lire)		Beni Mobili (Lire)		
6°683/CI	70.000.000	Progettazione	3.622.509.562	Macchinari	
	73.000.000	Terreno	200.000.000	Scorte	
	3.448.109.700	Opere Murarie			
Tot	3.591.109.700		3.822.509.562	TOT. Richiesto	7.413.619.262
Percentuali	48,44%		51,56%		
Progetto c/interesse					
6°683/CI	€ 766.053,34	Finanziamento	€ 41.316,55	Scorte	
Tot	€ 766.053,34		€ 41.316,55	TOT. (al netto scorte)	€ 724.736,79
Percentuali	48,44%		51,56%		

Pertanto le quote percentuale per i beni immobili e mobili risultano pari rispettivamente al **48,44%** ed al **51,56%** del finanziamento.

Successivamente, è stata effettuata una attualizzazione (rivalutazione ed interessi) dei flussi di cassa relativi ai finanziamenti ottenuti dalla IVER.

I flussi di cassa relativi al C/capitale sono stati desunti dai dati forniti dal MISE.

I flussi di cassa relativi al C/interesse sono stati desunti dalla DM n.08/CD/6/079137 (10 anni) e ottenuti ripartendo per 10 anni il finanziamento ottenuto al netto delle scorte (beni mobili) ottenuto a partire dal 1996 (anno del primo flusso di cassa).

Pertanto, si ottiene la seguente attualizzazione del denaro e ripartizione tra beni mobili ed immobili secondo le percentuali precedentemente ottenute:

Progetto c/capitale	Flussi di Cassa	Data	Attualizzato
6°683/CI	€ 464.165,64	18/04/1996	€ 969.569,36
	€ 75.659,39	14/07/1997	€ 147.602,77
	€ 187.087,54	19/12/1997	€ 357.953,13
	€ 214.164,86	31/12/1997	€ 409.336,26
		tot	€ 1.884.461,52
	Beni Immobili	Beni Mobili	
	€ 912.821,09	€ 971.640,43	

Progetto c/interesse	Flussi di Cassa	Data	Attualizzato
6°683/CI	€ 72.473,68	01/01/1996	€ 155.325,33
	€ 72.473,68	01/01/1997	€ 144.069,33
	€ 72.473,68	01/01/1998	€ 138.170,66

	€ 72.473,68	01/01/1999	€ 132.754,61
	€ 72.473,68	01/01/2000	€ 128.195,47
	€ 72.473,68	01/01/2001	€ 122.532,85
	€ 72.473,68	01/01/2002	€ 117.252,21
	€ 72.473,68	01/01/2003	€ 112.088,32
	€ 72.473,68	01/01/2004	€ 107.654,95
	€ 72.473,68	01/01/2005	€ 104.217,68
		tot	€ 1.262.261,41
	Beni Immobili	Beni Mobili	
	€ 611.431,34	€ 650.830,07	

In sintesi:

Progetto 6°683/CI	Valore Attualizzato	Beni Immobili	Beni Mobili
Importo C/capitale	€ 1.884.461,52	€ 912.821,09	€ 971.640,43
Importo C/interessi	€ 1.262.261,41	€ 611.431,34	€ 650.830,07
Totale	€ 3.146.722,93	€ 1.524.252,44	€ 1.622.470,49

(All.6/7)

CONCLUSIONI

Sulla base delle argomentazioni e delle analisi sviluppate il CTU valuta il Compendio Industriale della società IVER S.r.l. ubicato in Via Parchi Ausente nel Comune di Minturno (Lt), C.F. n. 01726110602, attualmente oggetto di procedura fallimentare n.317/2010, Tribunale di Roma, Giudice Delegato Dott.ssa Lucia Odello, Curatore Fallimentare Dott.ssa Mara Passeggeri, pari a:

Bene Stimato	Valore
Compendio Industriale IVER	2.519.816,00

Inoltre, ai sensi dell'ex art.63 L.448/98, determina la quote di contributo **attualizzato** ricevuto dalla IVER relativamente allo stabilimento produttivo oggetto di stima e sito in Minturno (Lt), Via Parchi Ausente in:

Progetto 65464/CI	Valore Attualizzato	Beni Immobili	Beni Mobili
Totale	€ 1.967.614,58	€ 811.902,22	€ 1.155.712,36
Progetto 6A683/CI	Valore Attualizzato	Beni Immobili	Beni Mobili
Totale	€ 3.146.722,93	€ 1.524.252,44	€ 1.622.470,49
TOTALE FINANZIAMENTI	€ 5.114.337,51	€ 2.336.154,66	€ 2.778.182,85

Il C.T.U. ritiene, con la presente relazione integrativa, di aver assolto l'incarico conferito e rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Sora, li 27/10/2016

IL C.T.U.
Dr. Riccardo Grossi



Allegati:

- 1. 1° sopralluogo;**
- 2. Planimetrie e visure catastali;**
- 3. 2° sopralluogo;**
- 4. Perizia ultimazione lavori “eternit”;**
- 5. Quotazioni immobiliari Agenzia del Territorio;**
- 6. Tabelle attualizzazione flussi di cassa;**
- 7. Progetti finanziamenti pubblici;**
- 8. Nomina Presidente Tribunale di Cassino.**