

RELAZIONE DESCRITTIVA ED ESTIMATIVA
DELLO STABILIMENTO DELLA SOCIETA' ICET
SITO NEL COMUNE DI ARICCIA (RM)
IN VIA QUARTO NEGRONI N. 63

Il sottoscritto *Geom. Andrea Neri*, nato a Roma il 01/07/1966, iscritto all'ALBO DEI *Geometri* della Provincia di Roma al n. 7368, in qualità di C.T.U. nominato dal *Giudice Delegato del Tribunale Fallimentare di Roma*, per incarico ricevuto dal *Dott. Sancetta Giuseppe*, in qualità di curatore del Fallimento ICET s.r.l. derivante dal Concordato Preventivo n. 5/2003, redige la presente valutazione rapportata all'attualità sul compendio immobiliare riguardo il "POLO TECNOLOGICO QUARTO NEGRONI".

CRONISTORIA DEL COMPLESSO ANTECEDENTE
AL FRAZIONAMENTO DEGLI IMMOBILI

Il complesso in esame è sito nel Comune di Ariccia, nella zona industriale, precisamente lungo la Via Quarto Negroni con accesso al numero 63 angolo Via Variante Cancelliera.

Si sviluppa su di un'area sostanzialmente rettangolare di dimensioni pari a metri 185 x 96 circa.

L'andamento del terreno è leggermente in salita dalla Via Quarto Negroni, cioè nel senso lungo del complesso.

Il complesso industriale è composto da nove (9) corpi di fabbrica.

I fabbricati risultano denominati con le lettere A - B - C - D - E - F (interrato) - G - H - CA, mentre le tettoie vengono indicate con le sigle T1, T2, T3, T4 e T5 individuate come corpo I il tutto meglio individuato nella planimetria indicativa che si allega (fabbricati A - B - C - D - E - F - G - H - I -).

La sua composizione presenta fundamentalmente due tipologie di edifici: una multipiano destinata agli uffici, ai laboratori ed attrezzature logistiche ed alla casa del custode/ portineria, l'altra ad uno o due piani fuori terra rappresentata da capannoni all'interno di uno dei quali si svolge l'attività produttiva dell'assemblaggio delle componenti elettroniche tesa alla messa a punto di specifici prodotti da destinare all'elettronica .

Gli accessi al complesso sono cinque:

- Principale lungo la Via Quarto Negrone n. 63, identificato in pianta dalla lettera J1;
- Secondario sulla stessa via, a ridosso della cabina Enel, identificato in pianta dalla lettera J2;
- Principale lungo Via Variante Cancelliera a ridosso del piazzale interno di carico e scarico, identificato in pianta dalla lettera J3;
- Secondario aperto sul lato di fondo del complesso, a ridosso della tettoia I (ex falegnameria), identificato in pianta dalla lettera J4 e J7;

- Secondario, a ridosso del confine con la proprietà Europea Aerothermica e vicino ai depositi rottami ferro e rame, identificato in pianta dalla lettera J5.

Si precisa che in planimetria sono indicati ulteriori accessi indicati con le lettere ripetute J3 e J4: trattasi di accessi al piano interrato sottostante il piazzale F di pertinenza dell'edificio G.

Oltre agli edifici sono stati realizzati nel sottosuolo dei cunicoli (due paralleli ed uno ortogonale al lato lungo del lotto) posti a collegamento dei diversi fabbricati ed utilizzati per il passaggio degli impianti oltre ad un'area destinata a deposito di materiali (edificio F), per come di seguito verrà descritto.

I capannoni presentano tettoie esterne alcune delle quali attrezzate per il carico e lo scarico dei TIR.

Lo stabilimento si completa con parcheggi, depuratore, area per la "pesa", cabina elettrica.

Il complesso in esame, costituito da più immobili, per come di seguito dettagliatamente descritti, è stato eretto nel corso di circa un ventennio, (a partire dal 1971 e fino al 1994), su terreni acquisiti dalla società durante gli anni.

I fabbricati risultano denominati con le lettere A-B-C-D-E-F (interrato) mentre le tettoie vengono indicate con le sigle I, il tutto meglio individuato nella planimetria indicativa.

- Corpo A :

L'edificio A, individuabile nella planimetria generale allegata con il colore celeste, è composto da n. 4 piani fuori terra di complessivi 1.560 mq adibiti a:

1. Piano terra: accettazione, attesa, magazzino, CED e scuola aziendale;
2. Piano primo: Uffici;
3. Piano secondo: Direzione generale;
4. Piano terzo: Direzione amministrativa;
5. Piano quarto: terrazzo di copertura con torrino arrivo ascensori, archivio e cancelleria.

6. Corpo B :

L'edificio B, individuabile nella planimetria generale allegata con il colore verde, è composto da n. 3 piani fuori terra e da un piano seminterrato, per complessivi 7.555 mq adibiti a:

7. Piano terra/seminterrato: reparto manutenzione, mensa e cucine, centro copie e deposito carta, centrale termica di condizionamento, archivio, sala compressori;
8. Piano primo: deposito materiali, direzione installazioni, assistenza clienti, spogliatoi;
9. Piano secondo: assemblaggio elettromeccanica, collaudo;
10. Piano terzo: laboratori di ricerca e sviluppo;

11. Terrazzo di copertura con torrini sala macchine ascensori.

12. **Corpo C :**

13. L'edificio C, individuabile nella planimetria generale allegata con il colore giallo, è composto da un piano fuori terra di complessivi mq 1.184 adibiti a ex officina e assemblaggio meccanico, oltre a tettoia T3.

14. **Corpo D :**

15. L'edificio D, individuabile nella planimetria generale allegata con il colore marrone, è composto da un piano fuori terra di complessivi mq 628 (oltre la tettoia T4) adibito a ex vernice-ria.

- **Corpo E :**

- L'edificio E, individuabile nella planimetria generale allegata con il colore marrone chiaro, è composto da due piani fuori terra di complessivi mq 2.958 adibiti a:

16. Piano terra: n. 2 ex magazzini, magazzino generale arrivi e spedizioni , tettoie T1 e T5;

17. Piano primo : ex direzione produzione ed assemblaggio elettronica.

18. Corpo F :

L'edificio F, individuabile nella planimetria generale allegata con il colore grigio scuro , è composto come segue:

19. Piano strada: piazzale di carico e scarico merci;

20. Piano interrato: magazzino, sala macchine pesa, vasca d'accumulo impianto antincendio .

- Corpo G :

L'edificio G, individuabile nella planimetria generale allegata con il colore celestino cenere è composto da tre piani fuori terra e da un piano seminterrato, per complessivi mq. 1.139 adibiti a:

21. Piano terra: magazzino e depositi;

22. Piano primo. uffici;

23. Piano secondo: uffici;

24. Piano terzo: uffici.

- Corpo H :

L'edificio individuabile nella planimetria generale allegata con campionatura celeste è composto da due piani fuori terra di complessivi mq. 198 adibiti a:

25. Piano terra: portineria e garage;

26. Piano primo: alloggio del custode.

- **Corpo I :**

L'edificio I , individuabile nella planimetria generale allegata sotto la lettera I con il colore rosso, e' composto da un piano fuori terra di complessivi mq. 795,00 adibiti a tettoie per ex depositi materiali .

ELENCO DEI VALORI COMMERCIALI

Sula base delle verifiche condotte dallo scrivente su immobili similari si e' ravvisato che le unita' oggetto di valutazione versano in condizioni di manutenzioni scarse.

Gli impianti tecnici sono oramai obsoleti, il livello delle finiture e' scadente.

La funzionalita' interna , le caratteristiche distributive, e lo stato di conservazione richiedono radicali interventi di manutenzione quali rifacimento degli impianti idraulici, rifacimento degli impianti elettrici e rifacimento delle pitture per le pareti e soffitti.

Per redigere la presente valutazione ci si e' avvalsi dei valori immobiliari di agenzie sul posto che elencherò nel contesto perituario quali:

- Capannone ad Ariccia via della cancelliera/via traspontina

località : Cancelliera

Consistenza : mq. 930,00

Valore :Euro 520.000 Euro/mq 559,00

- Locale ad Ariccia

località : via Campoleone

Consistenza : mq. 335,00 (PT)

Valore : Euro 520.000 Euro/mq. 155,00

- Capannone

località : via Cancelliera

Consistenza : mq. 930,00

Valore : Euro 470.000,00 Euro/mq 522,00

- Capannone ad Ariccia

località : Via Vallericcia

Consistenza : mq. 800,00

Valore : Euro 550.000,00 Euro/mq 687,00

- Capannone ad Ariccia
 località : Via del Casaletto
 Consistenza : mq. 440,00
 Valore : Euro 270.000,00 Euro/mq 613,00

- Capannone ad Ariccia
 località : Via Tenutella
 Consistenza : mq. 1.850,00
 Valore :Euro 980.000,00 Euro/mq 529,00

- Capannone ad Ariccia da ristrutturare
 località : zona industriale Quarto Negrone
 Consistenza : mq. 2.550,00
 Valore :Euro 675.000,00 Euro/mq 264,00

- Capannone ad Ariccia data annuncio 18/11/2015
 località : zona industriale Quarto Negrone
 Consistenza : mq. 4.300,00
 Valore uro 1.690.000,00 Euro/mq 393,00

Si e' quindi utilizzato un criterio valutativo di mercato che nasce dalla comparazione del bene oggetto di esame con altri beni simili recentemente alienati.

Nella fattispecie da parte dello scrivente il prezzo piu' attendibile per caratteristiche similari risulta essere per gli uffici ristrutturati Euro 393,00/mq e per i laboratori ristrutturati Euro 264,00/mq. Questi valori verranno raggugliati da un coefficiente di riduzione pari ad una percentuale del 60%, in base ai motivi suddetti quali la scarsa manutenzione degli immobili.

Il sottoscritto in base all'incarico ricevuto viste le caratteristiche del bene , la potenzialita' del mercato immobiliare della zona in questo periodo, analizzando le specifiche caratteristiche degli immobili, che sono basate sui criteri similari riferiti a condizioni intrinseche ed estrinseche degli immobili stessi situati nella stessa zona commerciale raggugliati alle unita' oggetto di intervento, stima i seguenti valori quali:

il valore valutato per la destinazione ad uso artigianale e/o industriale e' pari ad Euro 264,00 rapportato e raggugliato con il coefficiente pari a 0,60 risulta essere Euro 158,40/mq.

Invece per quanto il valore degli uffici anche in questo caso lo scrivente adottera' lo stesso parametro riduttivo di 0,60 pari ad E. 235,80/mq.

Per quanto riguarda il valore residenziale dell'abitazione del custode si e' quantificato il valore sul minimo prezzo di mercato tenendo conto che il fabbricato versa in condizioni precarie.

DESCRIZIONE DELLE CONSISTENZE POSTERIORE
AL FRAZIONAMENTO IMMOBILIARE E STIMA ALL' ATTUALI-
TA'

A seguito della presentazione della D.I.A. Prot. n. 19602 del 25/07/2006 e successive varianti di progetto presentate presso l'ispettorato edilizio il frazionamento di n. 32 unità immobiliari, ai fini di ottenere una maggiore vendibilità del complesso immobiliare .
Si descrive sinteticamente la destinazione attuale dei corpi immobiliari a seguito della presentazione della pratica edilizia della D.I.A. già precedentemente citata e si conferisce un coefficiente di riduzione da apportare ai valori di mercato tenendo conto della ristrutturazione da eseguirsi .

CALCOLO DEI VALORI RAGGUAGLIATI

Corpo A :

al piano terra , primo, secondo e terzo abbiamo come destinazione l'uso ufficio. Dal corpo A sono stati ricavati n. 8 unità immobiliari di cui n. 2 per ciascun piano.

Si precisa che per questo fabbricato non sono state eseguiti le lavorazioni di ristrutturazione consistenti nella realizzazione delle nuove tramezzature dividenti i locali preesistenti.

Al piano quarto si e' mantenuto il terrazzo di copertura con il relativo torrino di arrivo ascensori , archivio e cancelleria.

(vedi planimetria allegata).

Identificativi catastali:

- Fg. 12 P.IIa 73 sub 508/p - catg. D/7

Rendita Euro 4.346,94

P.T. Ufficio consistenza : mq.135 x Euro 235,80= 31833,00

Fg. 12 P.IIa 73 sub 508/p - catg. D/7

Rendita Euro 4.314,74

P.T. Ufficio consistenza : mq.134 x Euro 235,80= 31597,20

Fg. 12 P.IIa 73 sub 508/p - catg. D/7

Rendita Euro 5.538,32

P.1. Ufficio consistenza : mq.172 x Euro 235,80= 40577,60

Fg. 12 P.IIa 73 sub 508/p - catg. D/7

Rendita Euro 5.538,32

P.1 Ufficio consistenza : mq.172 x Euro 235,80= 40577,60

Fg. 12 P.IIa 73 sub 508/p - catg. D/7

Rendita Euro 5.538,32

P.2. Ufficio consistenza : mq.172 x Euro 235,80= 40577,60

Fg. 12 P.IIa 73 sub 508/p - catg. D/7

Rendita Euro 5.538,32

P.2. Ufficio consistenza : mq.172 x Euro 235,80= 40577,60

Fg. 12 P.IIa 73 sub 508/p - catg. D/7

Rendita Euro 5.538,32

P.3. Ufficio consistenza : mq.172 x Euro 235,80= 40577,60

Fg. 12 P.IIa 73 sub 508/p - catg. D/7

Rendita Euro 6.375,51

P.3/4. Ufficio consistenza : mq.172/26 x Euro 235,80= 46688,40

A sommare

Euro 312.906,60

* * *

Corpo B:

al piano seminterrato si ha il reparto di manutenzione con i relativi impianti termici .

Al piano primo, piano secondo e terzo la destinazione e' ad uso laboratorio.

Le unità che si sono originate sono n. 8 immobili aventi come destinazione principale laboratorio.

In questo corpo immobiliare si sono eseguite i **lavori di ristrutturazione** determinati da una diversa distribuzione delle tramezzature interne per avere una migliore disposizione dei locali per le lavorazioni.

Fg. 12 p.lla 73 sub 509 p. T. catg. D/7 Rendita Euro 8.025,60

P.T. consistenza mq. 771,00 x Euro 264,00 = 203.544,00

Fg. 12 p.lla 73 sub 510 p. T. catg. D/7 Rendita Euro 6.997,40

P.T. consistenza mq. 690,00 x Euro 264,00 = 182.160,00

Fg. 12 p.lla 73 sub 511 p. T. catg. D/7 Rendita Euro 7.572,60

P.1 consistenza mq. 715,00 x Euro 264,00 = 188.760,00

Fg. 12 p.lla 73 sub 512 p. T. catg. D/7 Rendita Euro 10.946,80

P.1 consistenza mq. 939,00 x Euro 264,00 = 247.896,00

Fg. 12 p.lla 73 sub 513 p. T. catg. D/7 Rendita Euro 7.993,40

P.2 consistenza mq. 790,00 x Euro 264,00 = 208.560,00

Fg. 12 p.lla 73 sub 514 p. T. catg. D/7 Rendita Euro 9.316,80

P.2 consistenza mq. 878,00 x Euro 264,00 = 231.792,00

Fg. 12 p.lla 73 sub 515 p. T. catg. D/7 Rendita Euro 9.419,80

P.3 consistenza mq. 898,00 x Euro 264,00 = 237.072,00

Fg. 12 p.lla 73 sub 516 p. T. catg. D/7 Rendita Euro 8.980,40

P.3 consistenza mq. 785,00 x Euro 264,00 = 207.240,00

A sommare **Euro 1.707.024,00**

* * *

Corpo C-D/1-2 :

Al piano terra abbiamo come lavorazione produttiva principale l'assemblaggio meccanico con relativa officina di produzione. La suddivisione che risulta apportata ha comportato la realizzazione di n. 2 unità immobiliari ad uso magazzino (C/D1 - C/D2).

Anche in questo caso si e' proceduto all'esecuzione dei lavori di ristrutturazione come da elaborati grafici presentati.

In questo caso lo scrivente non terra' conto di questo fabbricato in quanto alienato all'ICCREA BANCA IMPRESA S.P.A.

* * *

Corpo E :

al piano terra in base al titolo abilitativo si e' ricavata n. 1 magazzino mentre al piano primo si sono realizzati n. 2 locali ad uso laboratori.

Al catasto e' rimasto un corpo unico.

Fg. 12 p.lla 73 sub 529/p catg. D/7 Rendita Euro 11.781,26

E P.1 consistenza mq. 2127,00 x Euro 158,40 =

Euro 336.916,80

Fg. 12 p.lla 73 sub 529/p catg. D/7 Rendita Euro 5.206,57

E1 P.2 consistenza mq. 940,00 x Euro 158,40=

Euro 148.896,00

Fg. 12 p.lla 73 sub 529/p catg. D/7 Rendita Euro 5.261,96

E2 P.2 consistenza mq. 950,00 x Euro 158,40=

Euro 150.480,00

A sommare Euro 636.292,80

* * *

Corpo F :

L'edificio F, individuabile nella planimetria generale , è composto come segue:

27. Piano strada: piazzale di carico e scarico merci;

28. Piano interrato: magazzino, sala macchine pesa, vasca

d'accumulo impianto antincendio come individuato (vedi planimetria allegata).

29. Fg. 12 p.lla 73 sub 518 p. T. catg. D/7 Rendita Euro 10.722,60

30. P.T consistenza mq. 754,00 x Euro 158,40=

31. Euro 119.433,60

* * *

Corpo G :

Si precisa che al piano seminterrato-terra sono localizzati i locali magazzini e depositi. Ai piani primo, secondo, terzo abbiamo come destinazione principale l'ufficio.

Al terrazzo di copertura troviamo dei torrini con relative sale macchine per gli ascensori e relativa centrale termica.

(vedi planimetria allegata)

Fg. 12 p.IIa 73 sub 519 p. T. catg. D/7 Rendita Euro 3.477,60

32.P.T consistenza mq.270,00 x Euro 235,80= 63.666,00

33.Fg. 12 p.IIa 73 sub 520 p. 1. catg. D/7 Rendita Euro 4.368,00

34.P.1 consistenza mq.239,00 Euro 235,80 = 53.356,20

35.Fg. 12 p.IIa 73 sub 521 p. 2. catg. D/7 Rendita Euro 4.368,00

36.P.2 consistenza mq.239,00 Euro 235,80 = 53.356,20

37.Fg. 12 p.IIa 73 sub 522 p. 3. catg. D/7 Rendita Euro 4.368,00

38.P.3 consistenza mq.239,00 Euro 235,80 = 53.356,20

A sommare Euro 232.734,60

* * *

Corpo I : l'Edificio I , individuabile nella planimetria generale allegata e' composto da un piano fuori terra di complessivi mq. 795,00 abitati a deposito materiali .Sono stati realizzati con il frazionamento n. 6 magazzini da utilizzarsi per carico e scarico merci.

Trattasi in questo caso di Tettoia che incidera' come valutazione sul valore artigianale pari allo 0,20 del suddetto cioe':

Euro 264 x 0.20= Euro 52,80

Fg. 12 p.IIa 73 sub 523 p. T. catg. D/7 Rendita Euro 1.565,00

P.T consistenza mq. 145,00 x Euro 52,80= 7656,00 Euro

Fg. 12 p.IIa 73 sub 524 p. T. catg. D/7 Rendita Euro 1.490,40

P.T consistenza mq. 145,00 x Euro 52,80= 7656,00 Euro

Fg. 12 p.IIa 73 sub 527 p. T. catg. D/7 Rendita Euro 1.767,80

P.T consistenza mq. 168,00 x Euro 52,80= 8870,40 Euro

Fg. 12 p.IIa 73 sub 528 p. T. catg. D/7 Rendita Euro 1.767,80

P.T consistenza mq. 168,00 x Euro 52,80= 8870,40 Euro

Fg. 12 p.IIa 73 sub 525 p. T. catg. D/7 Rendita Euro 328,40

P.T consistenza mq. 29,00 x Euro 52,80= 1531,20 Euro

Fg. 12 p.IIa 73 sub 526 p. T. catg. D/7 Rendita Euro 376,80

P.T. consistenza mq. 33,00 x Euro 52,80= 1742,40 Euro

A sommare Euro 36.326,40

* * *

Corpo H :

L'edificio da ristrutturare individuabile nella planimetria generale è composto da due piani fuori terra di complessivi mq. 198 adibiti a:

39. Piano terra: portineria e garage; mq. 99,00 x Euro 300,00=

Euro 29.700,00

40. Piano primo: alloggio del custode; mq. 99,00 x Euro 1200,00=

Euro 118.800,00

A sommare Euro 148.500,00

* * *

Il complesso industriale è inoltre composto dai seguenti manufatti ed attrezzature:

41. **Tettoia T2**, posta a collegamento degli edifici C,D, ed E;

42. **Parcheggi interni** per complessivi mq. 1.933 quali :

Corpo A : N. Posteggi a disposizione : 16

Corpo B : N. Posteggi a disposizione : 64

Corpo C-D1 : N. Posteggi a disposizione : 10

Corpo C-D2 : N. Posteggi a disposizione : 10

Corpo E : N. Posteggi a disposizione : 39

Corpo F : N. Posteggi a disposizione : 2

Corpo G : N. Posteggi a disposizione : 12

Corpo H : N. Posteggi a disposizione : 1

43. **Strade di pertinenza;**

44. N. 1 **cabina Enel** (individuata in planimetria con la lettera K1);

45. N. 1 **cabina** (proprietà ICET) con generatore autonomo (K2);

46. N. 1 **cabina** (proprietà ICET) con quadri elettrici (Q.E.);

47.N. 1 tettoia di ingresso (ingresso principale);

48.N. 1 impianto di depurazione (individuato in planimetria con la lettera I)

49.Cunicoli di servizio.

Queste ultimi pertinenze trattate sono già stati inclusi come quantificazioni estimative nei valori dei suddetti fabbricati

* * *

Il sottoscritto in base all'incarico ricevuto viste le caratteristiche del bene , la potenzialità del mercato immobiliare della zona in questo periodo, analizzando le specifiche caratteristiche degli immobili, ha concluso che la valutazione più realistica per gli immobili in oggetto sia di :

$(A + B + E + F + G + I + H) =$

Euro 312.906,00+1.707.024,00+636.292,80+119.433,60+232.734,60+
+ 36.326,40+148.500,00 = Euro 3.193.217,70

Euro 3.193.217,70 valore compendio definito all'attualità'

Diconsi: tremilicentonovantatreduecentodiciasette/70

Tanto dovevasi per l'incarico ricevuto.

Roma, li 28/02/2016

