

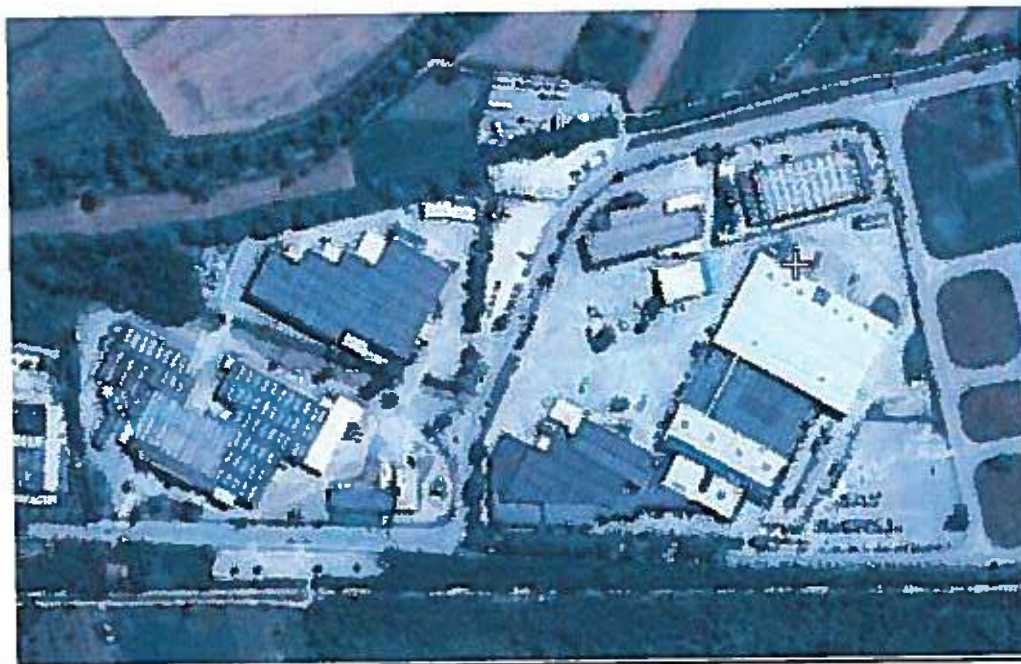
**PERIZIA ESTIMATIVA**  
**DI COMPLESSO IMMOBILIARE AD USO INDUSTRIALE**

Proprietà:

**ITTIERRE S.p.A. in AMMINISTRAZIONE STRAORDINARIA**

Ubicazione:

**COMUNE di PETTORANELLO DI MOLISE (ISERNIA)**



Campobasso, 15 gennaio 2016

Il tecnico incaricato

Ingegnere Giuseppe Colagrossi



## PREMESSA

Il sottoscritto ingegnere Giuseppe Colagrossi è stato incaricato dai Commissari Straordinari prof. avv. Lucio Ghia, dott. Roberto Spada e dott. Andrea Ciccoli di redigere perizia estimativa riguardante il complesso immobiliare ad uso industriale di proprietà della Ittierre SpA in A.S., ubicato nella zona industriale del Comune di Pettoranello di Molise (IS).

L'incarico è finalizzato a individuare il più probabile valore di mercato ritraibile da una vendita in blocco dell'intero complesso immobiliare, ed allo scopo sono state messe a disposizione dello scrivente la documentazione presente in data room – per agevolare l'attività di analisi e la conoscenza del sito – ed il supporto del geometra Alberto D'Andrea, che ha predisposto le tavole analitiche e mi ha accompagnato nei sopralluoghi che ho condotto in tutti i corpi di fabbrica del complesso immobiliare.

In tal senso la presente perizia estimativa può essere letta in una logica di continuità, alla luce di quanto accaduto negli ultimi 4 anni, con gli approfonditi studi condotti dall'architetto Pasquale De Lucia e dai suoi collaboratori.

Per una più facile lettura del presente documento si evidenziano i principali argomenti analizzati, che aiutano ad inquadrare la situazione in modo più globale:

- Inquadramento catastale ed architettonico
- Inquadramento territoriale
- Cenni storici dello sviluppo del sito
- Attività produttiva in corso
- Legittimità edilizia ed urbanistica
- Note sul deterioramento funzionale degli immobili
- Consistenza del complesso immobiliare
- Valutazione economica
- Note conclusive

Per alcune definizioni contenute nella perizia ci si è avvalsi delle recentissime **LINEE GUIDA per la valutazione degli Immobili** (14 dicembre 2015), documento elaborato oltre che da ABI e da ASSOVI, anche dai Consigli Nazionali delle principali categorie di professionisti (Ingegneri, Architetti, Geometri, Agrotecnici, Agronomi, ecc).



## INQUADRAMENTO CATASTALE ED ARCHITETTONICO

Il confine di proprietà viene delimitato dalla attuale recinzione, che individua i comparti NORD e SUD come evidenziati in figura, e così specificati - da un punto di vista catastale - come censito presso l'Agenzia del Territorio di Isernia al foglio 1 ed al foglio 4 in agro del Comune di Pettoranello di Molise:

**Comparto nord (55.500 mq circa): foglio 1: catasto fabbricati: particelle 218 e 576;**

**Comparto sud (65.750 mq circa): foglio 4: catasto fabbricati: particelle 559 e 687;**

per un totale di mq 121.250.

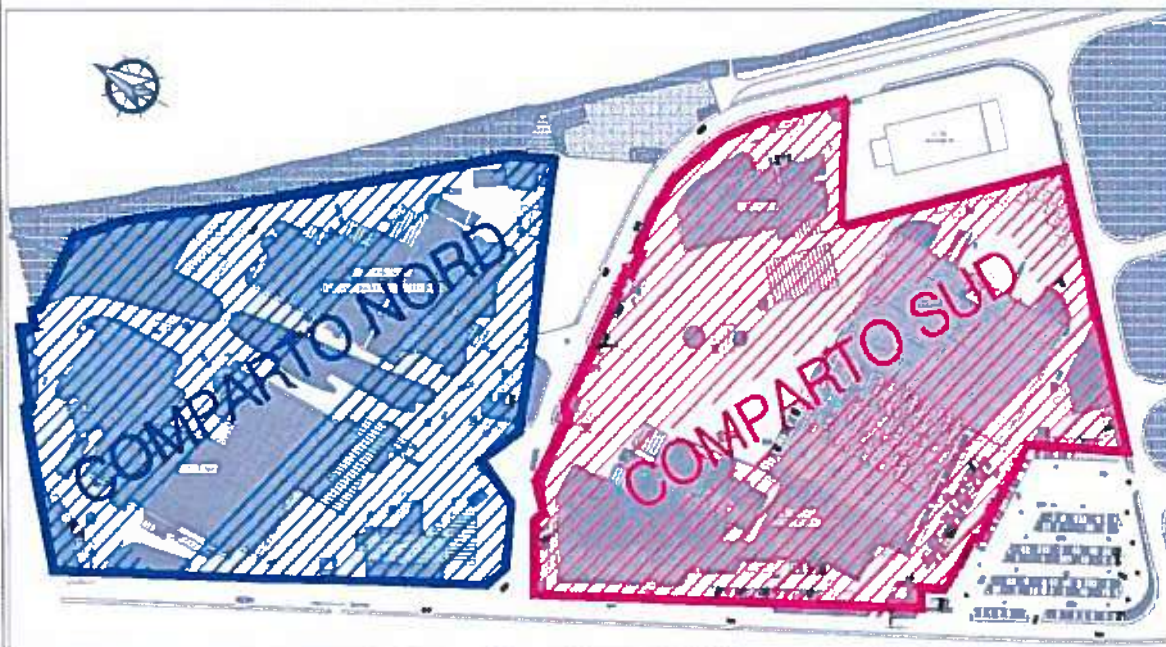
Ad oggi risulta catastalmente ancora intestata a Ittierre Spa la proprietà di diverse particelle esterne alle recinzioni sulle quali sono state realizzate nel corso degli anni strade, aree di parcheggio e opere infrastrutturali a servizio dell'intero Piano di Insedimento Produttivo (servitù).

Dalle planimetrie catastali allegatae si rilevano alcune discordanze con la situazione reale, non risultando le portinerie 2 e 3, la tensostruttura di 1.000 mq., alcuni corpi di fabbrica di modestissima entità ed altri "copriscopri" adiacenti i corpi di fabbrica principali, sovente in corrispondenza delle porte dei magazzini. Per quanto riguarda il corpo principale Ittierre presente sul foglio 4, la planimetria di dettaglio depositata al Catasto Fabbricati in data 12 aprile 2012, a firma del geometra Toto Massimiano, riporta correttamente la portineria 2, mentre non inserisce la tensostruttura, in quanto opera priva di titolo abilitativo e che pertanto andrà rimossa.

Da un punto di vista strettamente architettonico i 5 corpi di fabbrica principali, cui si affiancano corpi secondari di modesta entità, si presentano molto eterogenei per fattori dipendenti prevalentemente dal fatto che la proprietà era originariamente diversa, oltre che per motivi derivanti dalla prevalente destinazione d'uso degli stessi e dal diverso periodo di realizzazione dei corpi di fabbrica (*vedi foto allegate*).

La vista dall'esterno del complesso appare invece omogenea a livello di recinzione e di impianto del verde, dal momento che i due lotti presentano muri in c.a. con sovrastanti inferriate nere e cancelli scorrevoli, ed aiuole poste in diretta adiacenza al lato interno della recinzione.





## INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Il complesso immobiliare oggetto di stima è situato nella zona industriale del Comune di Pettoranello di Molise (IS), in località denominata Pantaniello; tale zona industriale presenta accesso principale a mezzo di svincolo dalla Strada Statale 17, sulla direttrice Isernia – Campobasso, ed accesso secondario da strada Comunale che proviene dallo svincolo che dalla stessa statale porta al paese di Pettoranello, avente una popolazione di circa 450 abitanti, ed una discreta vocazione agricola.

La zona industriale nel suo complesso si presenta in buona parte urbanizzata e comprende anche un ampliamento recente (da P.R.G.) da infrastrutturare. I residui lotti liberi hanno pezzature medio piccole, mentre alcuni dei lotti edificati hanno fabbricati in offerta di cessione/locazione o oggetto di asta fallimentare: in tale scenario si colloca un progetto che prevede la realizzazione di una rotatoria e di una seconda direttrice stradale che, nel tratto in cui affiancherà il fosso "Forma Grande" risulterà tangente al complesso industriale oggetto di perizia, in corrispondenza del fabbricato denominato Magazzino Prodotto Finito programmato: qualora realizzato tale progetto genererebbe un'opportunità di più facile accesso al lotto, in particolare nel caso di demolizione del suddetto magazzino con ricostruzione ed eventuale frazionamento del lotto stesso.

Come per quasi tutti i Comuni limitrofi che hanno pianificato e realizzato sul proprio territorio zone produttive/industriali, tra le quali ad esempio quella quasi adiacente di Carpinone, e quelle poco più lontane di Sessano del Molise e di Pesche, sottraendo aree pianeggianti a naturale vocazione agricola, la crisi economica ha provocato ampia disponibilità sia di lotti non edificati che di immobili ad uso produttivo, mentre le ristrettezze di bilancio dei Comuni rendono difficoltosa non solo l'urbanizzazione ma anche la manutenzione ordinaria delle aree individuate e la gestione dei servizi: in particolare nel sito di Pettoranello manca a tutt'oggi il depuratore delle acque nere, per cui tutti gli immobili si servono di fosse settiche. Inoltre, da un punto di vista idrologico, la mancanza di manutenzione nei fossi è causa di esondazioni, come avvenuto anche di recente (novembre 2015) con una piena che ha comportato l'inagibilità di alcuni giorni della portineria 2 e di ampio tratto della strada di P.I.P. costeggiante il comparto sud.

Unica eccezione nel contesto territoriale è costituito dal Comune di Miranda che si segnala in fase di forte espansione, probabilmente derivante dalla contiguità con il Comune di Isernia - sulla direttrice per San Lazzaro - per la quale tale area costituisce evidentemente il naturale sbocco per lo sviluppo imprenditoriale di zona, nonostante ci sia una specifica previsione di P.R.G. (in via di approvazione) che prevede la realizzazione di una nuova zona industriale sulla SS 85 "Venafrana" la cui attuazione è prevista mediante P.I.P..

Il sito di Pettoranello è collocato in posizione marginale rispetto alle principali direttrici di traffico nazionale, dal momento che si trova a circa 45 km dall'asse autostradale Roma-Napoli (Napoli dista circa 115 km, mentre Roma dista circa 200 km) mentre la direttrice adriatica Bari-Pescara dista circa 80 km.



## CENNI STORICI DELLO SVILUPPO DEL SITO

Il complesso industriale come oggi appare è frutto di acquisizioni ed ampliamenti succedutisi nel corso del tempo, per rispondere a specifiche esigenze funzionali, con il criterio di modellare un "abito su misura" che rispondesse alle esigenze della Ittierre SpA, una delle principali protagoniste mondiali del "made in Italy", sviluppatasi negli anni ottanta e novanta, fino alla crisi economica del 2008 che ne ha segnato la fine.

La parentesi a gestione Commissariale ha saputo riposizionare l'azienda, sia pure con l'inevitabile riduzione di fatturato e personale, ma riuscendo a preservarne il know how, contrariamente a quanto accaduto con l'ultima fallimentare gestione, terminata in procedura concorsuale.

Parallelamente alle vicissitudini societarie, si può comprendere come la sempre minore attenzione a fatti manutentivi, sia ordinari che straordinari, negli ultimi otto anni ha condotto i vari corpi di fabbrica costituenti il complesso industriale in uno stato che oscilla tra la semplice carenza impiantistica e la necessità indifferibile di riportare a norma/funzionalità taluni impianti, fino ad arrivare alla semi-inagibilità di talune aree.

Con tali presupposti l'estensione del complesso ex Ittierre di Pettoranello, forte dei suoi oltre 120.000 mq di estensione del lotto e dei suoi oltre 45.000 mq coperti, con circa 58.000 mq di superficie calpestabile, appare poco appetibile in termini di mercato, sia per un utilizzo diretto (nel complesso lavoravano quasi 1000 unità produttive, che generavano un fatturato di oltre 500 milioni di euro), che per una messa a reddito del fabbricato: il contesto socio economico attuale non lascia purtroppo neanche intravedere la possibilità di riutilizzare gli immobili per come sono oggi strutturati.

Basti pensare che l'area mensa (completa di cucine, dispense, zone preparazioni e doppia linea di distribuzione) era attrezzata per gestire contemporaneamente circa 500 persone. Oppure che circa  $760+400=1160$  mq di superficie calpestabile sono relativi ad una galleria vetrata la cui unica funzione era quella di corridoio di collegamento tra i più recenti corpi di fabbrica che costituiscono il corpo principale ITTIERRE.

Ne tantomeno appare di facile attuazione l'ipotesi di frazionare il complesso in più lotti funzionali corrispondenti ai 5 corpi di fabbrica principali, per la presenza di molteplici servitù impiantistiche ed urbanistiche, come molto ben spiegato nella specifica relazione tecnica a firma dell'architetto De Lucia, redatta nel gennaio 2015. Relativamente meno difficoltoso sarebbe individuare due comparti, corrispondenti ai due macro lotti su cui ebbero origine la Pantrem, oggi ex Plus IT, nel 1978 (comparto NORD) e la ITTIERRE a partire dal 1986 (comparto SUD).



## ATTIVITA' PRODUTTIVA IN CORSO

Attualmente il complesso sta vedendo l'avviarsi di una start-up operante nello stesso settore manifatturiero, che impiega meno di 50 unità e prevede di sviluppare un fatturato di circa 15-20 milioni di euro. Tale attività affianca quelle relative alle due procedure concorsuali che stanno gestendo da un lato il fallimento iniziale della ITTIERRE / IT Holding, dall'altro il Concordato Preventivo in cui è sfociata la newco Ittierre, e che impiegano nel complesso circa 10 unità.

Indipendentemente dall'appartenenza societaria, l'area al momento utilizzata dalle 60 unità produttive di personale amministrativo, gestionale e produttivo, interessa quindi non più di 3.000 mq di tutto il complesso immobiliare, superficie che è pari a circa il 10% di quella potenzialmente disponibile nell'ambito del corpo principale ITTIERRE; la restante parte dell'intero complesso industriale, assume sostanzialmente la funzione di deposito per i cespiti che il Concordato Preventivo deve alienare.

Altre aree occupate sono relative ai Magazzini Prodotti Finiti e Materie Prime, fino al completamento delle vendite dei beni in essi contenuti, ed alcune aree adibite ad archivio, fino al compimento delle rispettive procedure concorsuali.

## LEGITTIMITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

Il complesso immobiliare in esame è ubicato in agro del Comune di Pettoranello di Molise, a cavallo dell'area industriale prevista nel Programma di Fabbricazione Comunale risalente al 1964 (tutt'ora in vigore pur se interessato da varianti) e del Piano di Insediamento Produttivo entrato in vigore nel 1991. Si compone di due lotti produttivi su cui insistono complessivamente cinque corpi di fabbrica aventi gli accessi sul tracciato della Strada Statale 17 Appulo Sannitica dell'Appennino Abruzzese e sulla strada di P.I.P. posta a separazione dei due lotti.

Si riportano nel seguito le norme tecniche per zona D ( industriale/artigianale ) sostanzialmente coincidenti con quelle del P.I.P.:

- Indice di copertura fondiario massimo è pari a 0.40 mq/mq
- Distanza minima dai confini è pari a 8.00 ml
- Distanza minima fra gli edifici è pari a 16.00 ml
- Superficie minima dei parcheggi è pari al 10% della superficie fondiaria

Per quanto attiene alla normativa sismica il Comune di Pettoranello, che con il DM 7 marzo 1981 era posto in seconda categoria (rischio medio), è stato classificato fra le zone sismiche di prima categoria (rischio massimo) ai sensi della Legge Regionale del Molise n°13/2004 (emanata a seguito del luttuoso terremoto del 2003 di San Giuliano di Puglia).



A handwritten signature in black ink, located at the bottom right of the page.

Tali prescrizioni sono quelle ancora oggi vigenti e di cui si dovrà tener debitamente conto nel caso in cui in futuro si intenda operare mediante ristrutturazioni che abbiano rilevanza strutturale.

In merito alla regolarità amministrativa, intesa come rispondenza tra l'esistente e quanto approvato dalle PPAA competenti, l'analisi svolta dall'architetto De Lucia ha posto alcune criticità (assenza di titolo abilitativo) che vengono nel seguito ribadite, mantenendone la distinzione per ciascuno dei corpi di fabbrica.

Corpo ex Plus IT:

- Realizzazione di ampliamento di circa 120 mq evidenziato con lettera A;
- Realizzazione di soppalco di circa 175 mq evidenziato con lettera B;
- Realizzazione di soppalco di circa 130 mq evidenziato con lettera C;

Magazzino Prodotti Finiti:

- Realizzazione di soppalco di circa 165 mq evidenziato con lettera D;
- Realizzazione di soppalco di circa 240 mq evidenziato con lettera E;

Corpo Principale ITR:

- Realizzazione di soppalco di circa 500 mq evidenziato con lettera F;

Corpi accessori:

- Capannone c.d. "copri / scopri" di circa 1000 mq, evidenziato con lettera G;
- Torrino e officine varie per circa 280 mq, evidenziate con lettera H;





## NOTE SUL DETERIORAMENTO FUNZIONALE DEGLI IMMOBILI

Le strutture portanti appaiono in buono stato di conservazione ed idonee all'uso attualmente previsto. Si deve però evidenziare che ad inizio degli anni duemila si sono registrati fenomeni di abbassamento dei piani fondali, causati da sensibili abbassamenti della falda freatica. Tali movimenti dei piani di posa degli edifici sono avvenuti in modo anche differenziato: la deformazione indotta alle strutture in elevazione, per quanto permanente, nel corso degli anni è stata monitorata e giudicata non pregiudizievole per la stabilità, anche a seguito degli interventi di ancoraggio degli elementi strutturali nel fabbricato ex Pantrem e nel corpo principale ITR (in particolare in area mensa e magazzino disponibile).

Segni evidenti di tale processo si sono riscontrati nel corso dei sopralluoghi nelle aree citate, dove sono visibili crepe/abbassamenti delle pavimentazioni e piccole deformazioni in corrispondenza delle zone di appoggio delle strutture di copertura (vedi foto allegate).

I vari corpi di fabbrica presentano diffuse, anche se perlopiù modeste, infiltrazioni d'acqua piovana, dovute in parte a deterioramento dei manti di impermeabilizzazione ed in parte ai fenomeni differenziali prima descritti. Gli infissi, in particolar modo gli shed su magazzini e laboratori, costituiscono ulteriori punti critici di infiltrazione (vedi foto allegate).

In ciascuno dei corpi di fabbrica sono presenti servizi igienici coerenti per importanza e finiture agli ambienti cui sono preposti, seppur con alcune problematiche di modesta entità, ma si deve evidenziare che non è stata riscontrata in nessuno dei corpi di fabbrica la presenza di bagni a norma per diversamente abili.

Da un punto di vista impiantistico la situazione appare più complessa. Dalle analisi messe a disposizione dalla data room e dai sopralluoghi effettuati, oltre a confermare le carenze evidenziate nelle specifiche relazioni, si deve ritenere che le stesse si siano nel corso degli ultimi anni ulteriormente aggravate.

Dalle informazioni assunte non risulta, come ovvio dalla situazione di utilizzo attuale sopra descritta, un programma di manutenzione preventivo, per cui si interviene per riparare i guasti in modo provvisorio e secondo la logica delle priorità.

Sinteticamente si riportano le principali problematiche impiantistiche, con la premessa che, anche qualora – con rilevanti impegni economici - si risolvessero tutte le anomalie, ci si troverebbe di fronte ad impianti normalizzati e funzionanti, ma vetusti ed energeticamente molto dispersivi, con costi gestionali esagerati rispetto al mercato attuale. Per i corpi di fabbrica più estesi andrebbe presa in considerazione l'ipotesi di sostituire completamente gli impianti centralizzati con impianti di zona, a servizio di aree circoscritte ed omogenee.



Le tubazioni in ferro relative agli impianti di condizionamento e agli anelli antincendio vennero posizionate interrate senza adeguate coibentazioni e protezioni catodiche efficaci contro l'azione corrosiva di correnti vaganti: ne deriva che in vari punti ci sono perdite d'acqua che incidono sulla capacità funzionale dell'intera rete e dei gruppi di pompaggio. In particolare nel corpo ex Plus IT l'anello è completamente da rifare, unitamente al gruppo di pompaggio.

Le illuminazioni di sicurezza e di emergenza, gli impianti di protezione dalle scariche atmosferiche, gli impianti di messa a terra, i gruppi UPS ed elettrogeni, le cabine di trasformazione MT/BT, gli impianti elettrici, dati, telefonici e di diffusione sonora-allarme, sono tutti da revisionare nell'ottica di una attività di adeguamento e normalizzazione che andrebbe a ripristinare una situazione ad oggi ridondante per gli usi attuali.

Gli impianti di sicurezza antintrusione, costituiti da barriere perimetrali che coprono l'intero complesso, telecamere esterne ed allarmi volumetrici interni, e che riportano gli allarmi a centrali di controllo, non sono più attivi - salvo il funzionamento di sole 2 telecamere su 10 -, per cui la sicurezza dell'intero complesso viene garantita con impiego di personale di guardiania.

Relativamente ai Magazzini Materie Prime, ex Plus IT e Prodotto Finito, le pedane di carico-scarico non sono rispondenti alla vigente normativa (di contro nel Magazzino Disponibile non ci sono pedane di carico-scarico).

La mancanza di un impianto di depurazione in area industriale comporta che i vari corpi di fabbrica utilizzino fosse settiche per il trattamento preliminare delle acque di scarico provenienti sia dagli impianti igienico-sanitario che dalle lavorazioni industriali; qualora la destinazione d'uso degli immobili dovesse prevedere attività con emissione d'acqua inquinante sarà obbligatorio dotarsi di autonomo ed idoneo impianto di depurazione.

Lo smaltimento delle acque bianche genera preoccupazioni soprattutto alla luce dei regimi di pioggia che sempre più frequentemente comportano lo smaltimento di "bombe d'acqua" con rilevanti quantità che affluiscono verso i vicini fossi, nei quali la mancanza di manutenzione da parte delle PPAA genera ostruzioni e conseguenti esondazioni di media entità, come quella avvenuta nel recente novembre 2015.

In due corpi di fabbrica è presente cemento amianto (intera copertura ex CIERRE e alcuni solai su soppalchi in edificio ex Plus IT). Il monitoraggio che veniva eseguito con frequenza regolare è stato interrotto negli ultimi anni. In sede di valutazione si deve tener conto anche dei costi di rimozione/incapsulamento qualora l'esito delle prove sperimentali denunci un degrado del materiale tale da generare pericolo per l'incolumità dei lavoratori.



## CONSISTENZA DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

Per la valutazione delle consistenze si fa riferimento al calcolo della SUPERFICIE INTERNA NETTA (SIN) come definita al punto 5.2.6.2 delle citate linee guida ABI pubblicate in data 14 dicembre 2015: *per superficie interna netta si intende l'area di un'unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza di m. 1,50 dal piano pavimento.*

*La superficie interna include:*

- *Gli spessori delle zoccolature*
- *Le superfici dei sottofinestra*
- *Le superfici occupate in pianta dalle pareti mobili*
- *Le superfici di passaggio ottenute nei muri interni per porte e/o varchi*
- *Le superfici occupate da armadi a muro o elementi incassati o quanto di simile occupi lo spazio interno di vani diversamente utilizzabile*
- *Lo spazio interno di circolazione orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.) e verticale (scale, ascensori, scale mobili, ecc.)*
- *La cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio*
- *I condotti verticali dell'aria o di altro tipo interni*

*E non include:*

- *Lo spessore dei muri sia perimetrali che interni*
- *Il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio o contiguo*
- *I balconi, terrazzi e simili*
- *Lo spazio occupato dalle colonne e/o pilastri.*

Dal calcolo delle superficie complessive sono state omesse le superfici relative ai corpi di fabbrica evidenziati come "abusivi" e per i quali dovrà provvedersi alla rimozione o alla messa a norma, come pure le superfici dei camminamenti relativi alle corsie delle scaffalature industriali per lo stoccaggio del prodotto finito o delle materie prime, in quanto rimovibili unitamente alle strutture di cui fanno parte (considerate come "arredo funzionale").



Sulla base delle tavole e delle tabelle di seguito allegate, si è operata una distinzione delle superfici calpestabili in funzione della loro tipologia, vista la sostanziale corrispondenza tra tali tipologie e le destinazioni d'uso dei locali:

granito sardo \ alta rappresentanza ed uffici amministrativi

gres ceramico – parquette – moquette \ uffici commerciali e mensa corpo principale

linoleum – piastrelle \ asilo nido, uffici, archivi, bagni e cucine

pavimento galleggiante \ uffici di produzione e laboratori

pavimento industriale \ magazzini e corridoi.

soppalco \ magazzini e archivi

copri scopri - vani tecnici \ aree di servizio;

di quest'ultima voce, riportata per completezza di analisi grafica, non si terrà conto in fase estimativa in quanto i copri scopri sono costituiti da strutture precarie delimitate da teloni plastificati, mentre il valore dei vani tecnici è stato considerato implicitamente nei prezzi unitari associati a ciascun tipo di pavimento.

Sulla base delle considerazioni sopra esposte il valore della superficie calpestabile totale degli immobili costituenti il complesso immobiliare è stato valutato in 54.950 mq, come si può ricavare dalla tabella di seguito riportata.



tipologia pavimento	ex Classe		FTR corpo principale		ex Plus IT		Msg. Prodotto Finito		Asilo Nido		totali per tipologia mq
	p. terra	p. primo	p. terra	p. primo	p. terra	p. primo	p. terra	p. primo	p. terra	p. primo	
cemento industriale	1.854,35		9.495,40		8.005,90		6.807,56				26.160,21
granito sardo			1.952,80	1.785,45							3.746,25
linoleum	246,50	328,10	103,55		6,90				439,50		1.124,95
gres porcellanato	63,10	139,70	1.323,30	342,80	401,00	74,75				149,60	2.300,25
moquette	75,40										174,10
parquette			216,60	554,75	112,15	514,60			114,85		1.506,95
sopraelevato	101,50	50,10	8.448,60	3.602,95	1.640,60	2,40	148,15				14.020,30
piastrelle	53,10	9,30	257,50	167,40	372,85	11,55	41,15		131,15		982,00
tozzetti (galleria)			706,18								706,10
soppalco				702,50		1.000,00			2.526,20		54.948,81
copriscopri*	109,95		395,25		990,90		825,20		234,50		2.281,30
vani tecnici**				90,80	115,75		108,95				57.846,66
<b>totali per fabbricato</b>	<b>3.020,80</b>	<b>536,30</b>	<b>73.078,25</b>	<b>7.726,70</b>	<b>11.754,40</b>	<b>1.939,45</b>	<b>7.990,41</b>	<b>3.025,15</b>	<b>570,65</b>	<b>570,65</b>	<b>60.154,61</b>
	8.129,60		30.804,95		13.693,85		10.955,56				

le cifre riportate in arancione (in basso alle rispettive caselle) sono relative a superfici esistenti ma prive di titolo abilitativo, per cui non rientranti nel valore di stima trattandosi di strutture a carattere provvisorio e semovibili, delimitate da teloni plastificati, il valore economico dei copriscopri viene trascurato ai fini della presente stima

\*\* i prezzi unitari applicati alle singole tipologie di pavimento includono il valore degli impianti, per cui non viene attribuito un valore specifico ai locali tecnici



## VALUTAZIONE ECONOMICA

Per i motivi sopra esposti il valore ritraibile dal mercato per la vendita **dell'intero complesso industriale** è fortemente condizionato dalla tipologia di acquirente e dalle sue necessità operative e logistiche, che molto difficilmente potrebbero sovrapporsi a quelle che hanno generato nel corso degli anni lo sviluppo e la crescita industriale di ITR.

Pertanto, tenuto conto delle condizioni generali sovra esposte, e che sinteticamente vengono nel seguito riepilogate:

- dello stato generale dell'immobile, con particolare riferimento alle principali criticità evidenziate in tema di:

- regolarità urbanistica;
- situazione strutturale;
- infiltrazioni d'acqua;
- smaltimento cemento amianto;

- dello stato generale di manutenzione impiantistico, settorialmente riconducibile a:

- impianti elettrici, fonia/dati, allarme;
- impianti antincendio, di condizionamento, idrico/sanitario;
- impianti di smaltimento delle acque bianche e nere;

considerando il dato relativo alla superficie calpestabile totale degli immobili facenti parte dell'intero complesso, assunto pari a **54.950 metri quadri**, considerando inoltre un valore parametrico medio "pesato" sulla base dei dati analitici desunti dalle tavole grafiche redatte dal geometra Alberto D'Andrea che evidenziano le varie tipologie di pavimento riscontrato, e pari a **210 euro al metro quadro**, si ottiene un valore complessivo pari a **euro 11.539.500**, cui vanno portati in detrazione i costi relativi alla normalizzazione impiantistica e strutturale, che inizialmente, secondo le perizie dell'architetto Pasquale De Lucia ammontavano ad euro 4.050.000, e che il sottoscritto ritiene congruo ed attendibile relativamente ad una fotografia dell'immobile in data 2011, ma per i quali oggi è opportuno prevedere una rivalutazione di un 20%, per complessivi euro **4.860.000**, per un totale parziale pari a **euro 6.679.500**



Inoltre, tenuto conto dei fattori evidenziati relativi al mercato immobiliare in zona, che sommariamente vengono nel seguito riassunti:

- dell'ubicazione territoriale che pone il complesso industriale collocato strategicamente fuori dalle principali arterie viarie nazionali e quindi poco appetibile da quanti potrebbero ad esempio essere interessati ad un uso logistico dei magazzini;
- dell'attuale destinazione d'uso, il cui cambiamento potrebbe da un lato comportare nuove potenzialità di interesse, ma dall'altro esporre l'acquirente ad impegnativi lavori di ristrutturazione, se non di demolizione/ricostruzione;
- del mercato immobiliare di zona che vede una consistente offerta di lotti/immobili industriali, ancorchè di piccola/media pezzatura, in contrapposizione ad una scarsa richiesta, e quindi della modesta commerciabilità del complesso industriale inteso nella sua interezza;

tali motivazioni inducono a considerare una riduzione del valore sopra calcolato pari a circa il 40%, per complessivi euro **2.671.800** addivenendo ad una valutazione complessiva pari a

**Euro 4.007.700,00**

**(euro quattromilionisettemilasettecento/00 )**

D'altra parte nel febbraio 2011 Ittierre S.p.A.in A.S. concesse in locazione alla newco (Ittierre S.p.A.) l'intero complesso immobiliare per un corrispettivo annuo di euro 700.000: in prima approssimazione ed al lordo dei costi, applicando un saggio di capitalizzazione del 7%, il presunto valore dell'immobile sarebbe stato pari a euro 10.000.000.

Sempre con riferimento alle condizioni generali dell'immobile e del contesto socio economico in cui il complesso è calato, si ritiene più realistico un valore del canone locativo per l'intero complesso pari a **4.00 euro al metro quadro**, per cui il valore di locazione annuo lordo, sulla base della superficie calpestabile di **54.950 metri quadri**, diverrebbe circa pari a euro 219.800 (in conto pari euro 220.000); il deprezzamento del canone locativo è pari al 68.6%, che comporterebbe un corrispondente deprezzamento rispetto al valore del complesso immobiliare di euro 7.916.097 rispetto al valore normalizzato di euro 11.539.500 da cui il valore residuo del complesso immobiliare ammonterebbe circa a

**Euro 3.623.403,00**

**(euro tremilioniseicentoventitreimilaquattrocentotre/00)**



Effettuando una media tra i due valori sopra evidenziati si otterrebbe:

$4.007.700 + 3.623.403 = 7.631.103 / 2 = 3.815.551,50$  ed in conto pari

**Euro 3.815.500,00**

**(euro tremilioniottocentoquindicimilacinquecento/00)**

che costituisce il più probabile valore di mercato ritraibile dalla vendita dell'intero complesso industriale.

## NOTE CONCLUSIVE

Il Regolamento 575/2013/UE definisce all'art.4 comma 1 punto 76 il valore di mercato come *l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni.*

La data della compravendita è quella auspicata dai Commissari Straordinari, in fase conclusiva della procedura di Amministrazione Straordinaria, susseguente al termine di una adeguata pubblicità dell'avviso di asta.

Potrebbero pertanto passare alcuni mesi dal momento della valutazione a quello della vendita, che nelle condizioni d'uso attuali potrebbero significare ulteriori deprezzamenti.

Si conferma che il complesso immobiliare rientra a pieno titolo nelle definizioni di **immobile speciale** (N.3.2.1: *beni immobili venduti raramente o affatto sul mercato per la loro unicità, che deriva in genere dalla loro funzione specializzata, dalla particolare tipologia dei fabbricati componenti, dalla loro configurazione, dimensione e ubicazione o da altri elementi*) e di **immobili collocati in un mercato limitato** (N.3.2.2: *beni immobili che, a causa di caratteristiche uniche o di altre condizioni limitanti, attirano relativamente pochi potenziali acquirenti*). Tali caratteristiche inducono a suggerire l'attenta valutazione da parte dei Commissari Straordinari di offerte anche inferiori alla presente stima, eventualmente rivalutando la possibilità di accettare offerte separate per i due comparti nord e sud come sopra definiti.

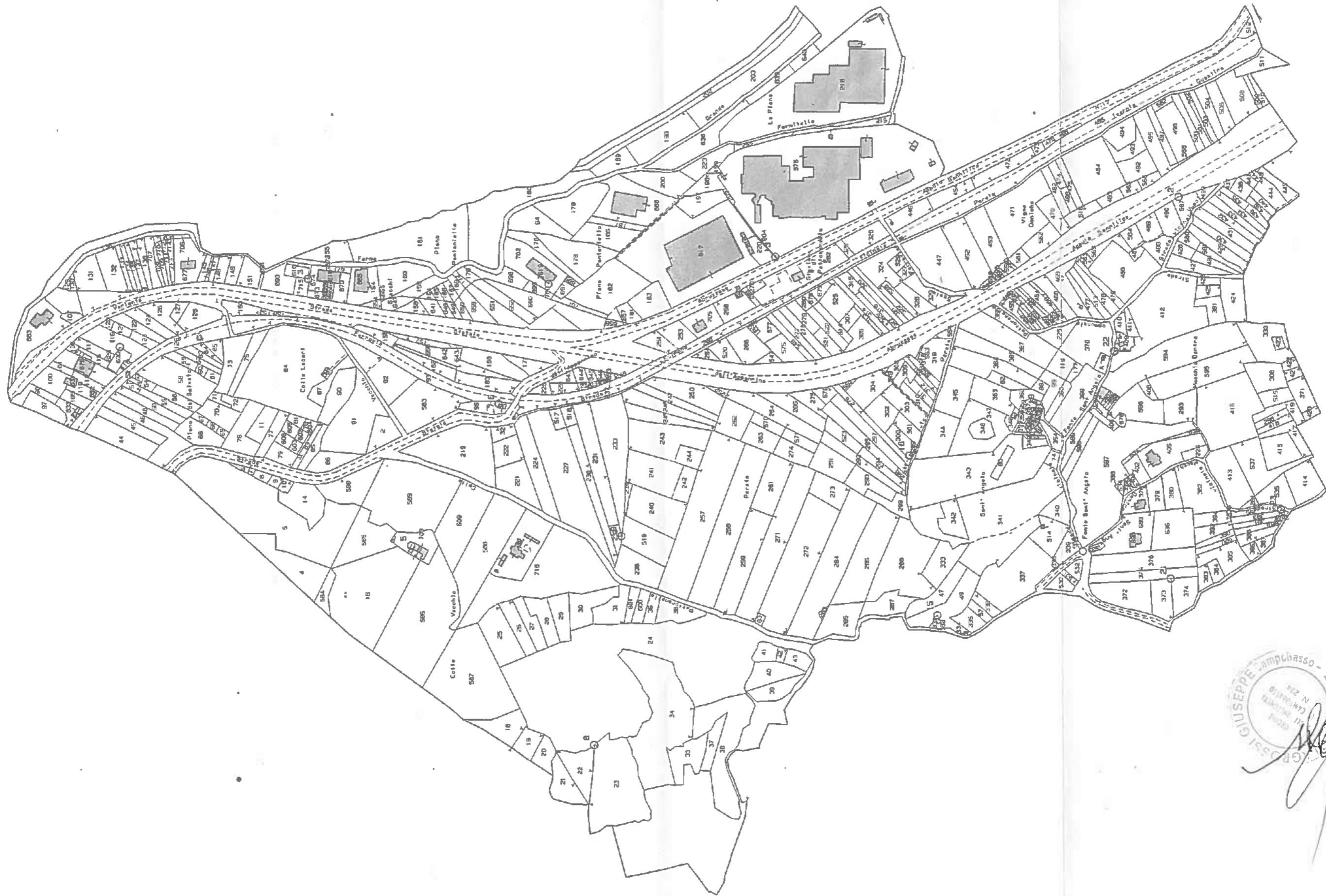
Il tecnico incaricato

Ing. Giuseppe Colagrossi



**ALLEGATO 1 : ELABORATI GRAFICI**





E=500

N=-6000



N=8100

E=1600

23-Gen-2012 10.54  
Prot. n. 150007422/2012

Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 1552.000 x 1104.000 metri

Comune: PETTORANELLO DEL MOLISE  
Foglio: 4

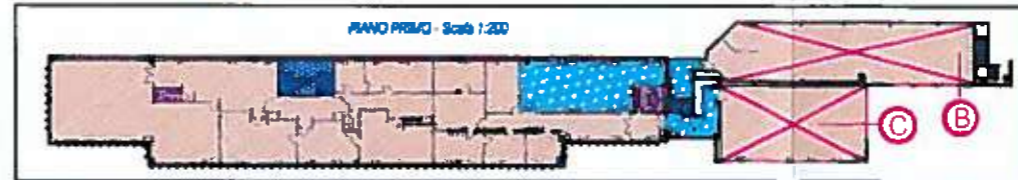
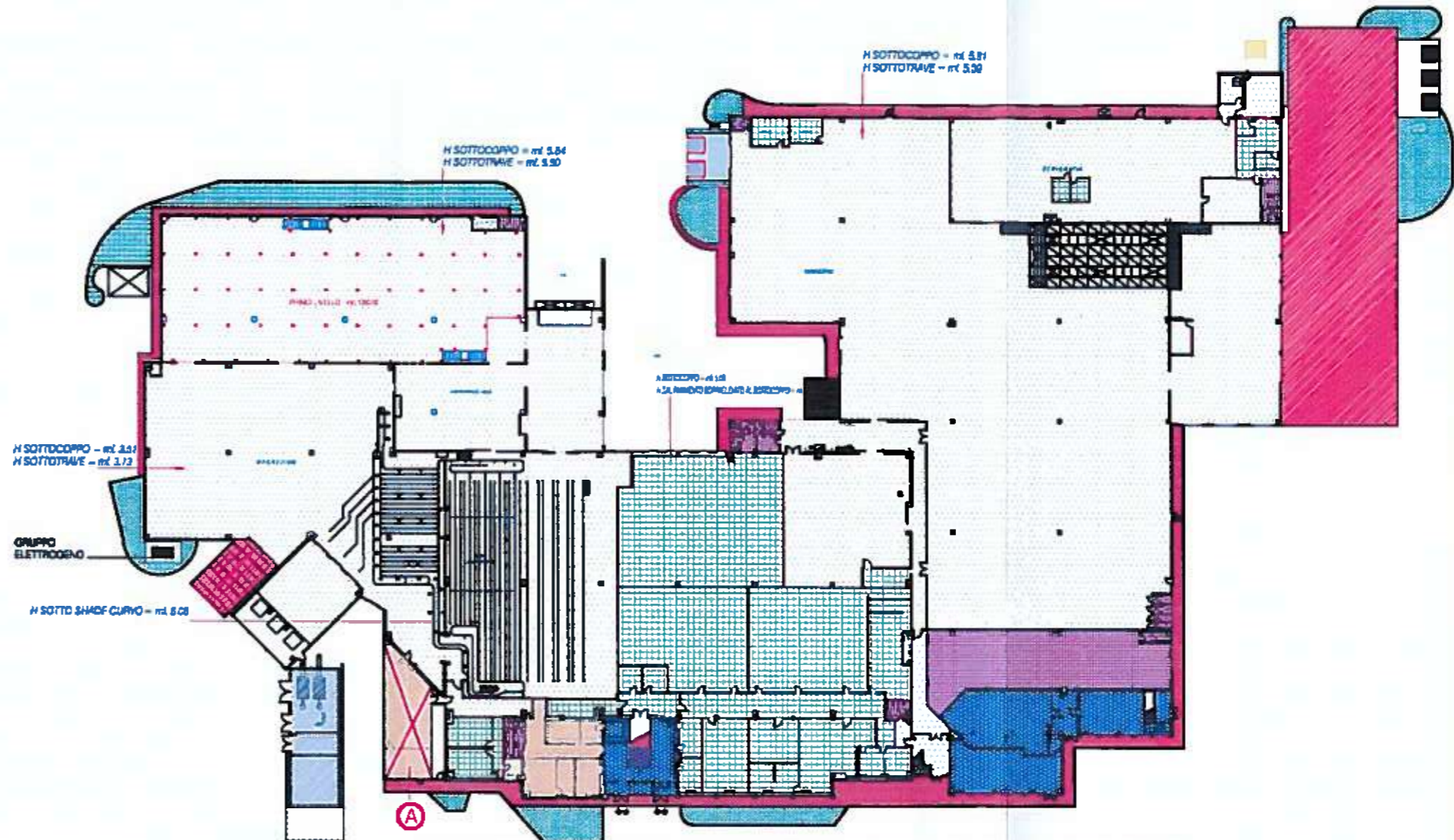


**PIANO TERRA FABBRICATO EX PLUS IT S.p.A.**

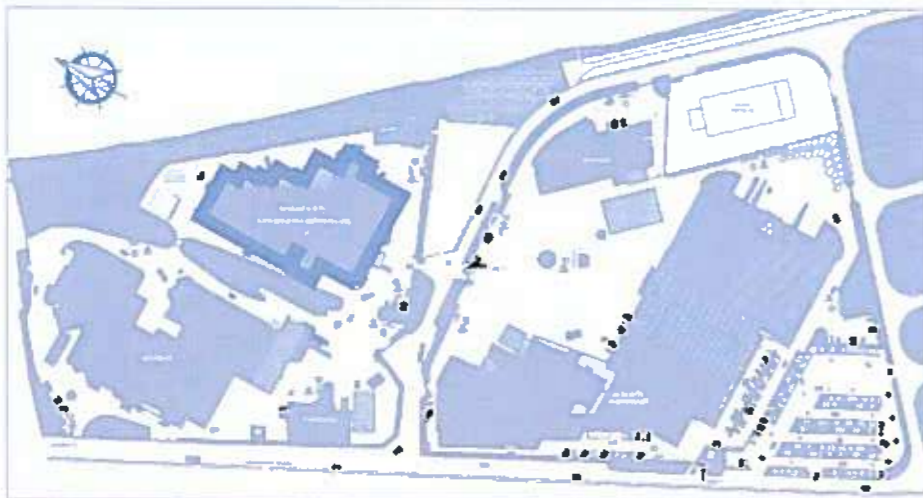
	PAVIMENTO IN CEMENTO INDUSTRIALE	Mq. 7866,40
	PAV. IN CEMENTO INDUST. (AREA CARICO)	Mq. 110,50
	PAVIMENTO GALLEGGIANTE	Mq. 1844,80
	PAVIMENTO IN PARQUET LAMINATO	Mq. 112,15
	PAV. IN PARQUET LAMINATO (ABUSIVO)	Mq. 104,35
	PAVIMENTO IN LINOLEUM	Mq. 6,90
	PAVIMENTO IN GRES	Mq. 401,00
	PAVIMENTO IN PIASTRELLE	Mq. 372,85
	PAVIMENTO BARACCA	Mq. 50,00
	PAVIMENTO COPRISCPRI	Mq. 840,90
	PAVIMENTO VANI TECNICI	Mq. 115,76

**PIANO PRIMO FABBRICATO EX PLUS IT S.p.A.**

	PAVIMENTO GALLEGGIANTE	Mq. 2,40
	PAVIMENTO IN PARQUET LAMINATO	Mq. 514,80
	PAV. IN PARQUET LAMINATO (ABUSIVO)	Mq. 287,45
	PAVIMENTO IN MOQUETTE	Mq. 98,70
	PAVIMENTO IN GRES	Mq. 24,75
	PAVIMENTO IN PIASTRELLE	Mq. 11,55
	PAVIMENTO SOPPALCO	Mq. 1000,00

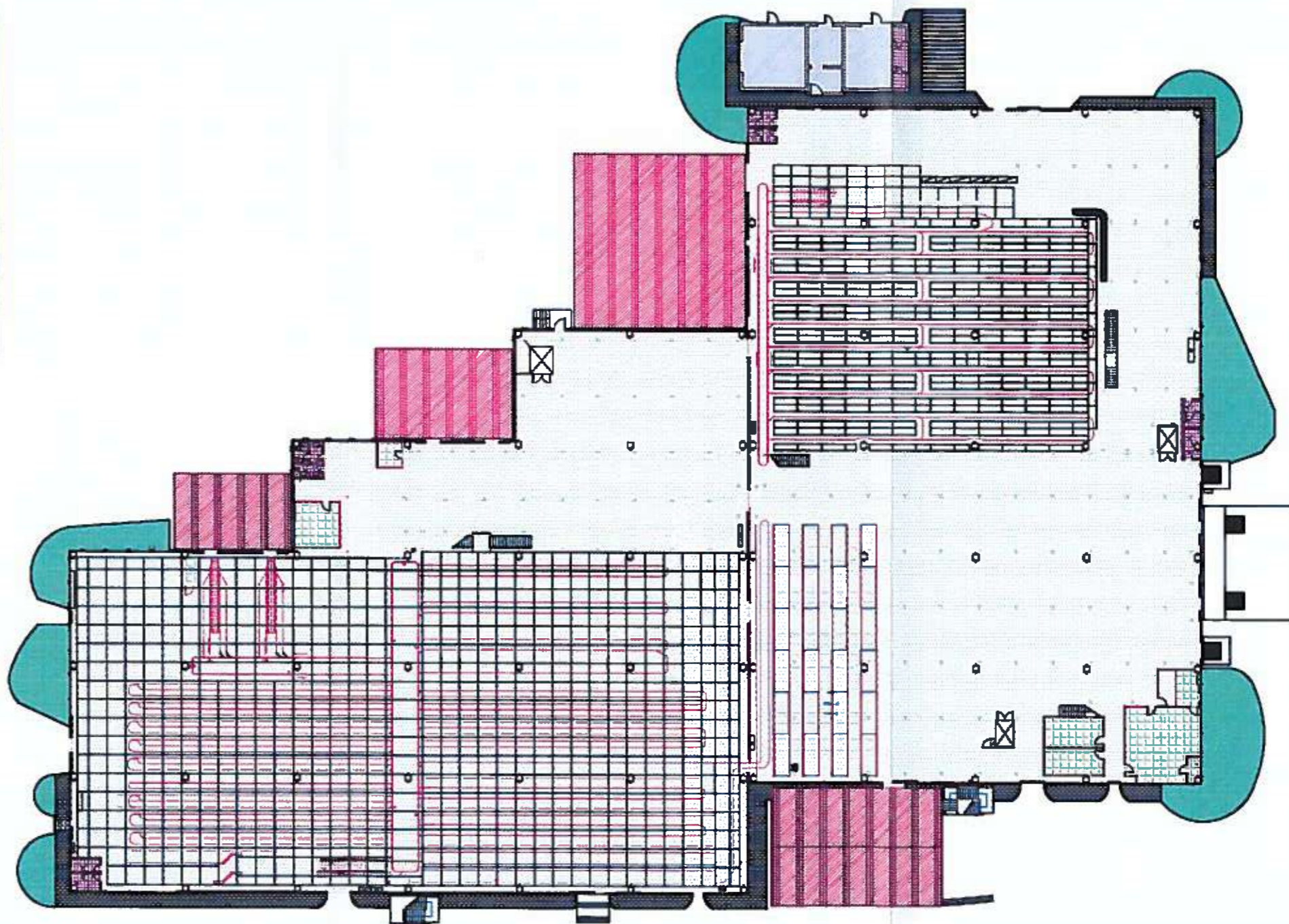


PROF. ING. GIUSEPPE Campobasso - Dot. Ingeg. DI CAMARASSO  
 ORDINE INGEGNERI N. 1151  
 N. 154

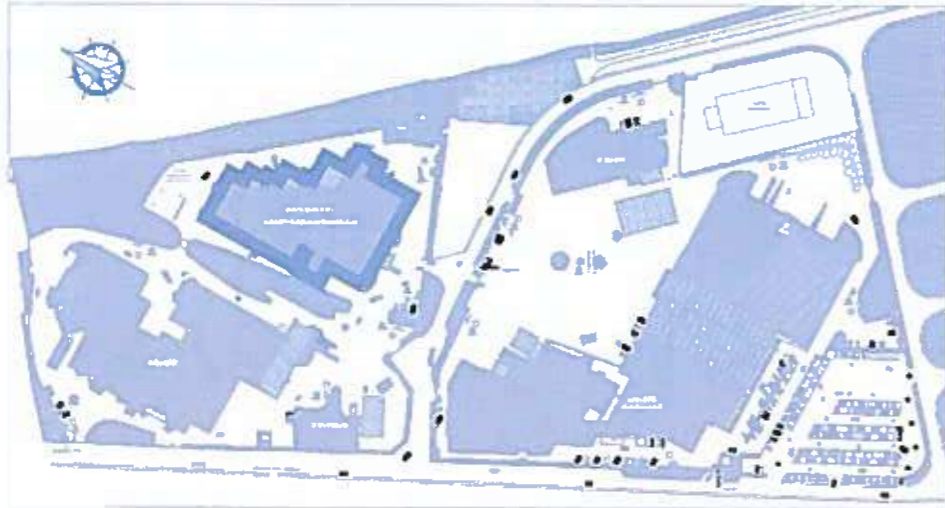


**PIANO TERRA FABBRICATO MPFp**

	PAVIMENTO IN CEMENTO INDUSTRIALE	Mq. 6807,56
	PAVIMENTO GALLEGGIANTE	Mq. 148,15
	PAVIMENTO IN PIASTRELLE	Mq. 41,15
	PAVIMENTO COPRISCOPRI	Mq. 825,20
	PAVIMENTO VANI TECNICI	Mq. 108,35

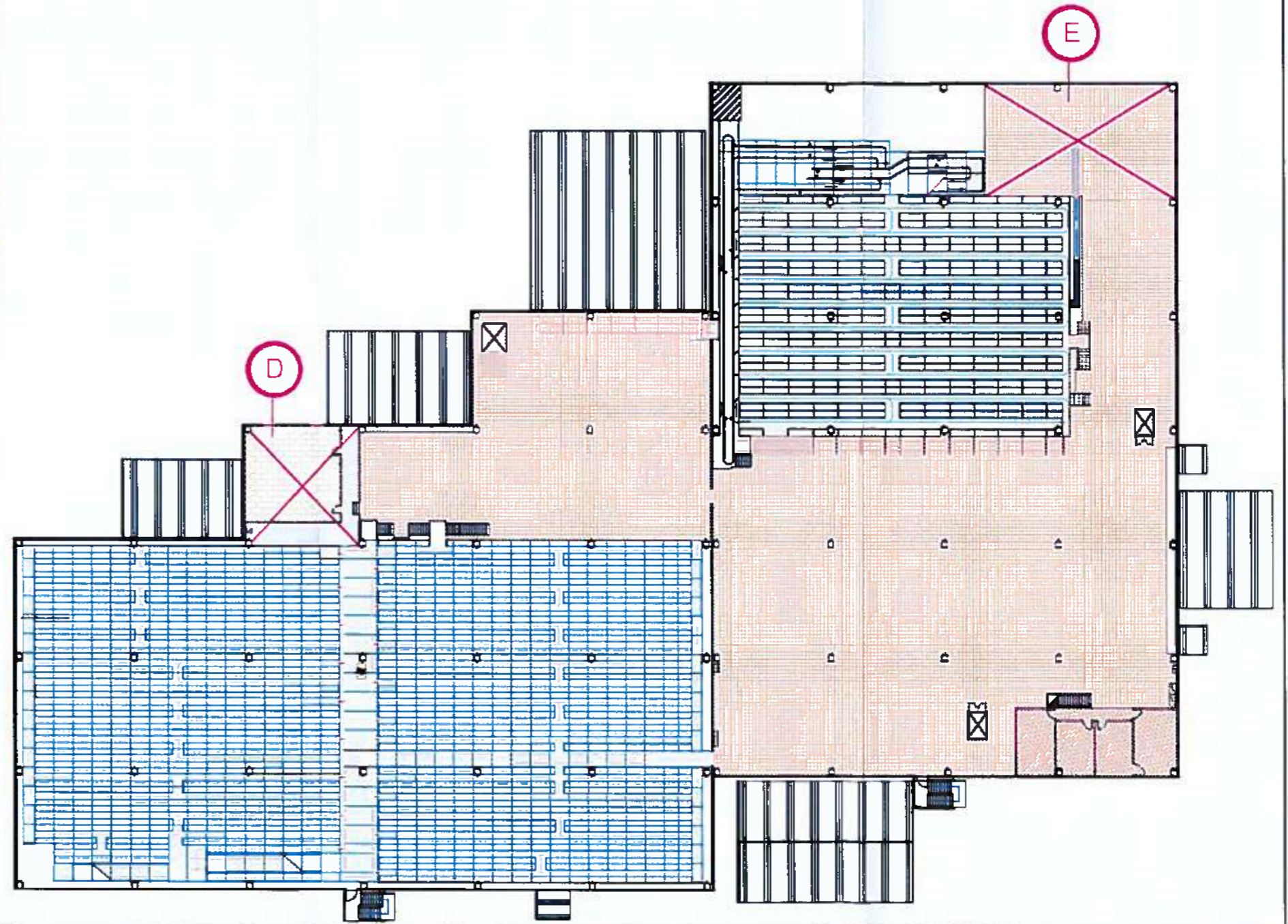


GIUSEPPE Ampobasso - DOTT.  
 15/50  
 15/50

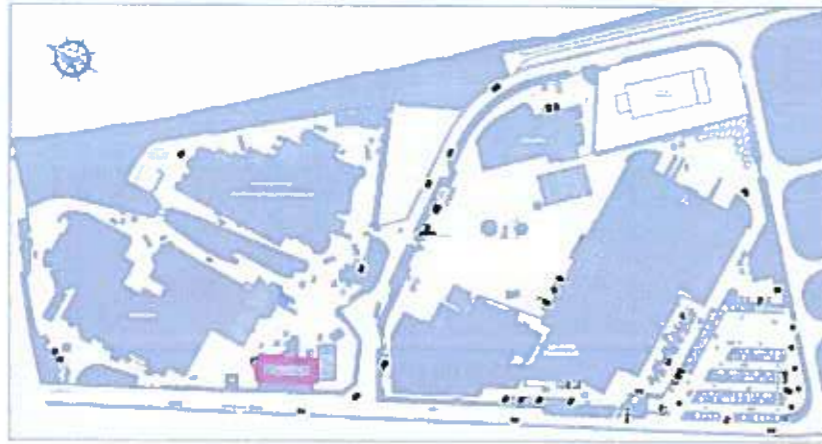


**PIANO PRIMO FABBRICATO MPFp**

	PAVIMENTO IN PARQUET	Mq. 114,85
	PAVIMENTO SOPPALCO	Mq. 2526,20
	PAVIMENTO SOPPALCO (ABUSIVO)	Mq. 234,50
	PAVIMENTO IN LINOLEUM (ABUSIVO)	Mq. 101,40
	PAVIMENTO IN LAMIERA (ABUSIVO)	Mq. 48,20

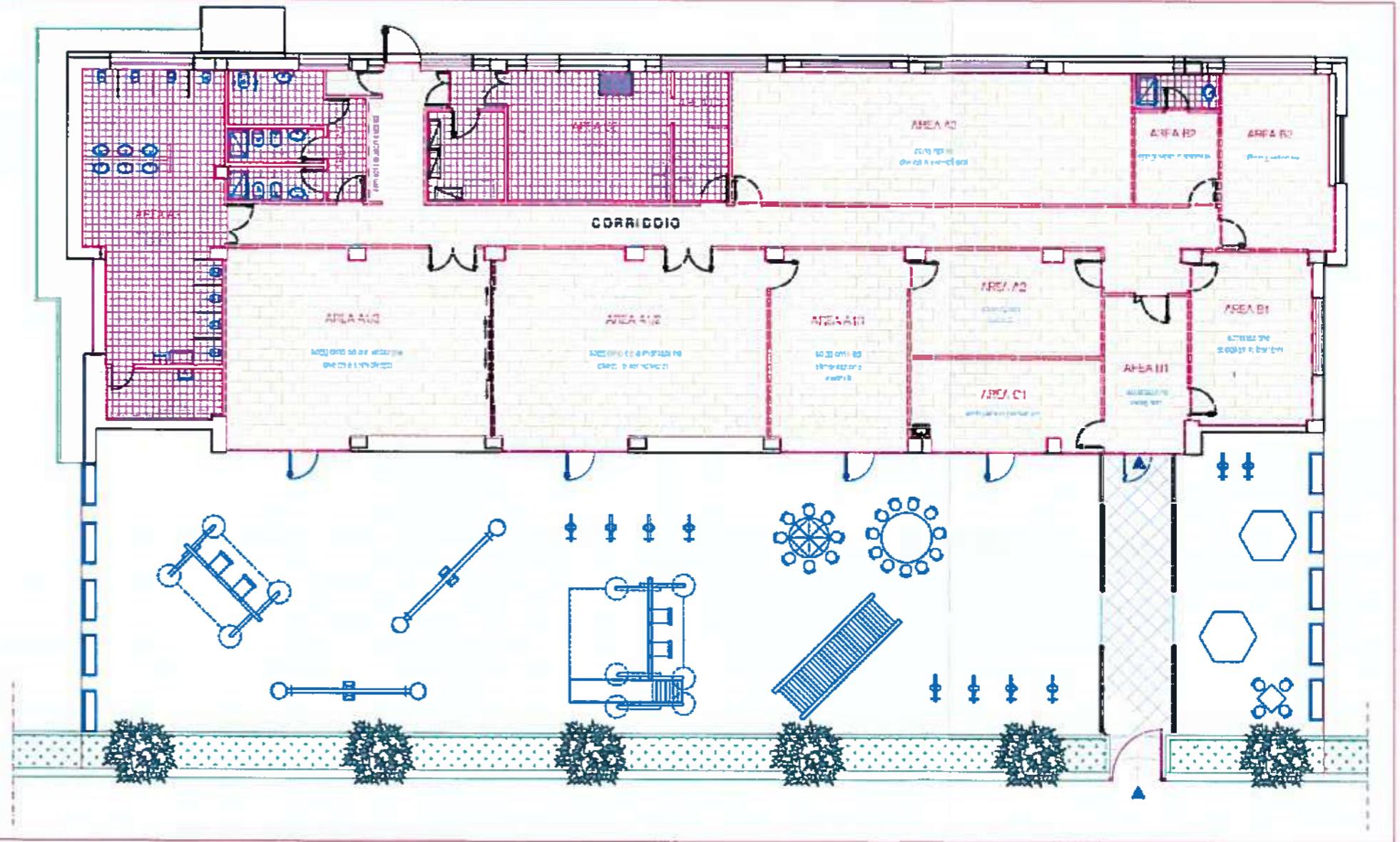


GIUSEPPE Campobasso - Dott. Ingegnere  
 N. 238  
 D. CAMPORASSO  
 03012  
 0745/411111  
 0745/411111



**ASILO NIDO ITTIERRE S.p.A.**








-  PAVIMENTO IN LINOLEUM Mq. 439,50
-  PAVIMENTO IN PIASTRELLE Mq. 131,15




  
 GIUSEPPE Campobasso - Dott. Arch.
   
 N. 204
   
 DI CAMPBASSO
   
 01042

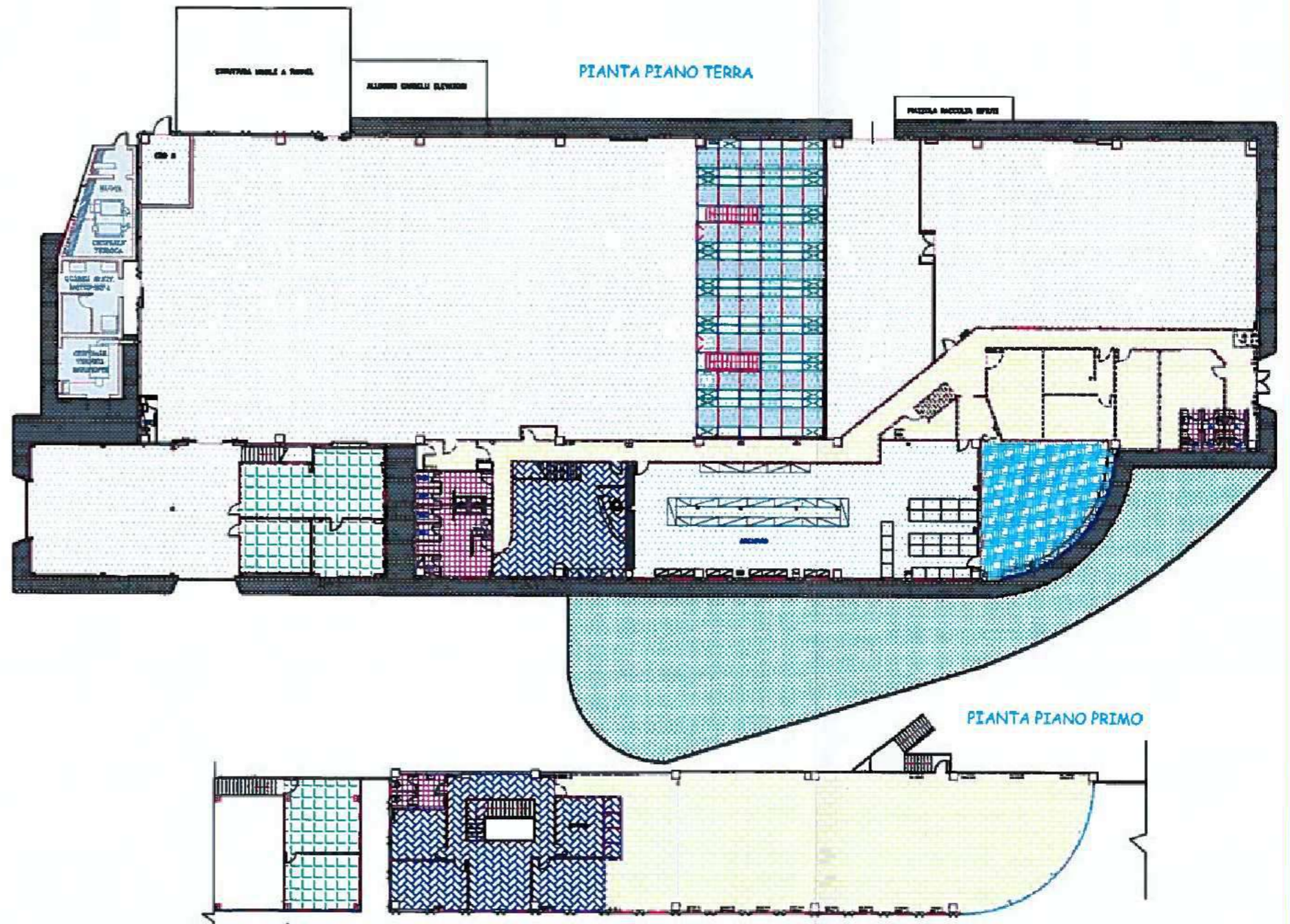


**PIANO TERRA FABBRICATO EX CIERRE S.p.A.**

	PAVIMENTO IN CEMENTO INDUSTRIALE	Mq. 1868,50
	PAVIMENTO IN LINOLEUM	Mq. 246,90
	PAVIMENTO IN GRES	Mq. 69,10
	PAVIMENTO IN MOQUETTE	Mq. 75,40
	PAVIMENTO GALLEGGIANTE	Mq. 106,35
	PAVIMENTO IN PIASTRELLE	Mq. 51,10
	PAVIMENTO VANI TECNICI	Mq. 68,20

**PIANO PRIMO FABBRICATO EX CIERRE S.p.A.**

	PAVIMENTO IN LINOLEUM	Mq. 328,10
	PAVIMENTO IN GRES PORCELLANATO	Mq. 139,30
	PAVIMENTO GALLEGGIANTE	Mq. 50,10
	PAVIMENTO IN PIASTRELLE	Mq. 9,30

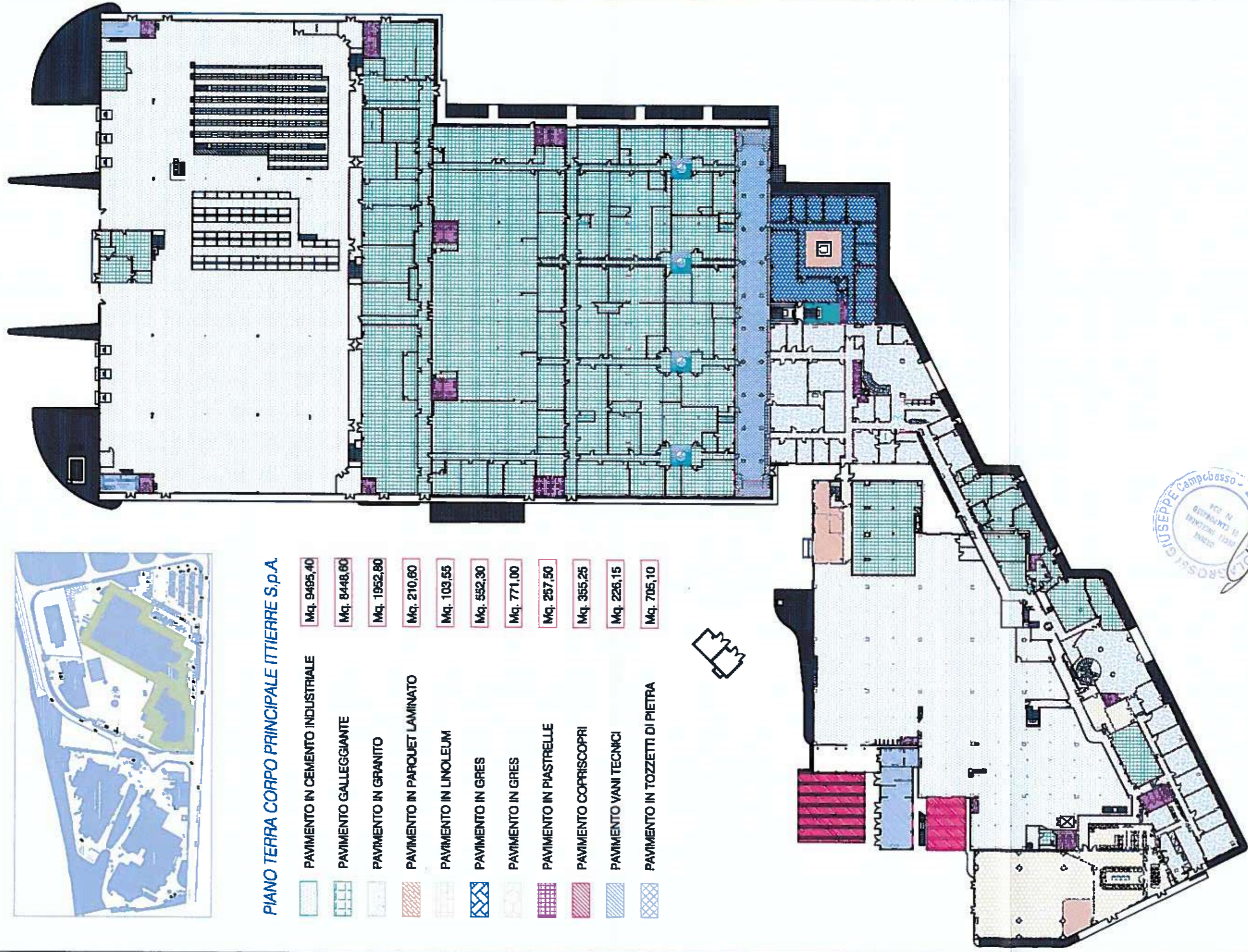




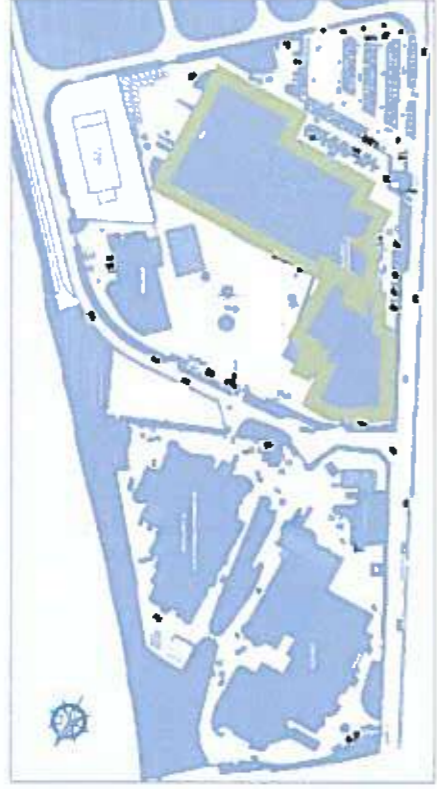


**PIANO TERRA CORPO PRINCIPALE ITTIERRE S.p.A.**

	PAVIMENTO IN CEMENTO INDUSTRIALE	Mq. 9495,40
	PAVIMENTO GALLEGGIANTE	Mq. 8448,60
	PAVIMENTO IN GRANITO	Mq. 1952,90
	PAVIMENTO IN PARQUET LAMINATO	Mq. 210,60
	PAVIMENTO IN LINOLEUM	Mq. 103,55
	PAVIMENTO IN GRES	Mq. 552,30
	PAVIMENTO IN GRES	Mq. 771,00
	PAVIMENTO IN PIASTRELLE	Mq. 257,50
	PAVIMENTO COPRISCOPRI	Mq. 355,25
	PAVIMENTO VANI TECNICI	Mq. 226,15
	PAVIMENTO IN TOZZETTI DI PIETRA	Mq. 705,10

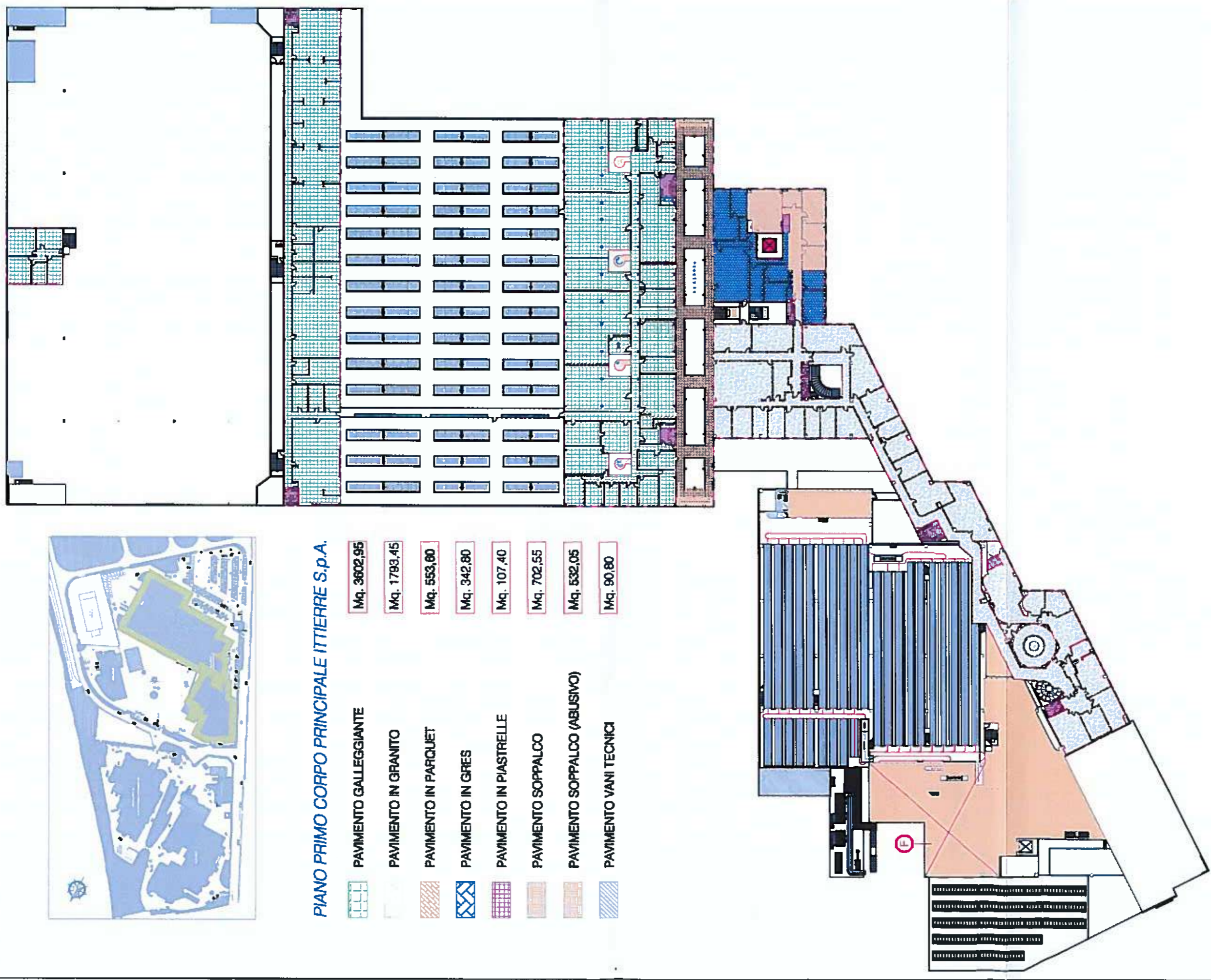


GIUSEPPE Campobasso - Architetto



**PIANO PRIMO CORPO PRINCIPALE ITTIERRE S.p.A.**

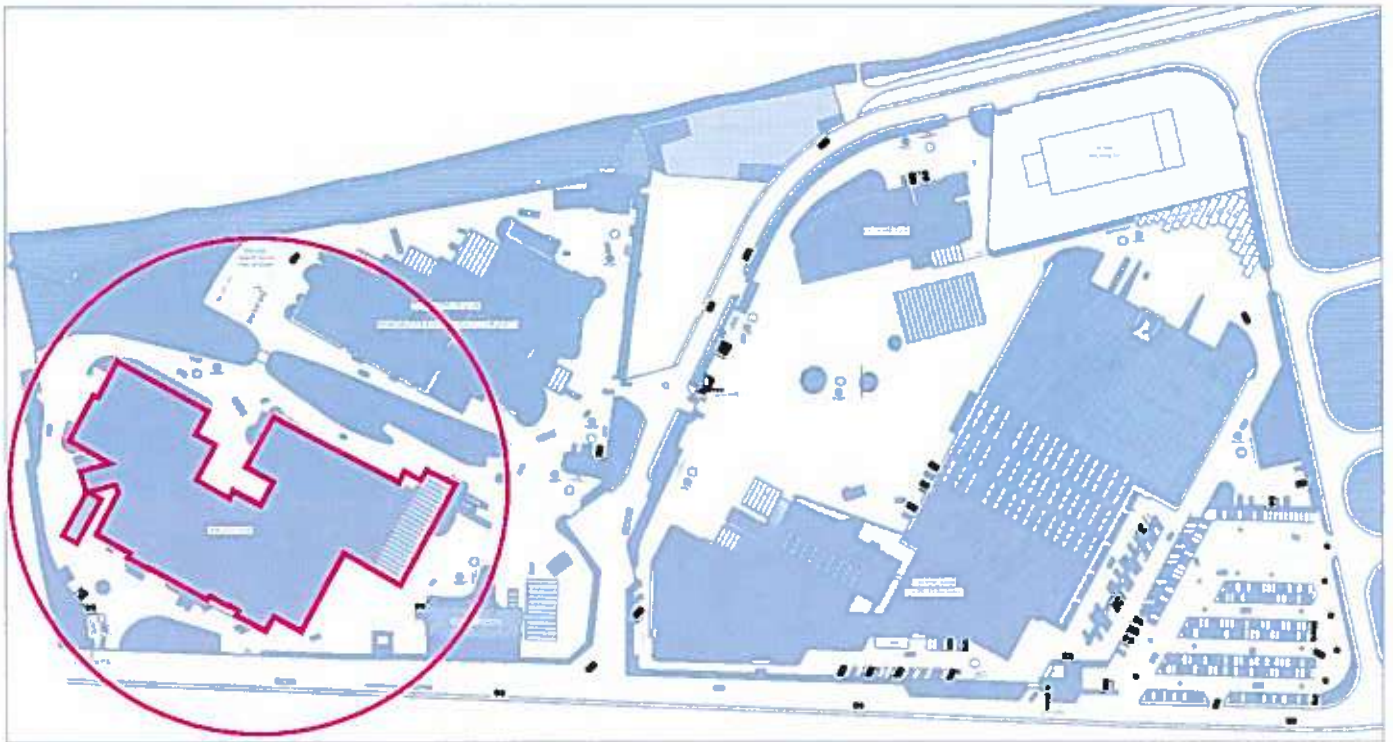
	PAVIMENTO GALLEGGIANTE	Mq. 3602,95
	PAVIMENTO IN GRANITO	Mq. 1793,45
	PAVIMENTO IN PARQUET	Mq. 553,60
	PAVIMENTO IN GRES	Mq. 342,80
	PAVIMENTO IN PIASTRELLE	Mq. 107,40
	PAVIMENTO SOPPALCO	Mq. 702,55
	PAVIMENTO SOPPALCO (ABUSIVO)	Mq. 532,05
	PAVIMENTO VANI TECNICI	Mq. 90,80



GIUSEPPE Campobasso - Dott.  
 Ingegner  
 N. 214  
 0512 N. 214

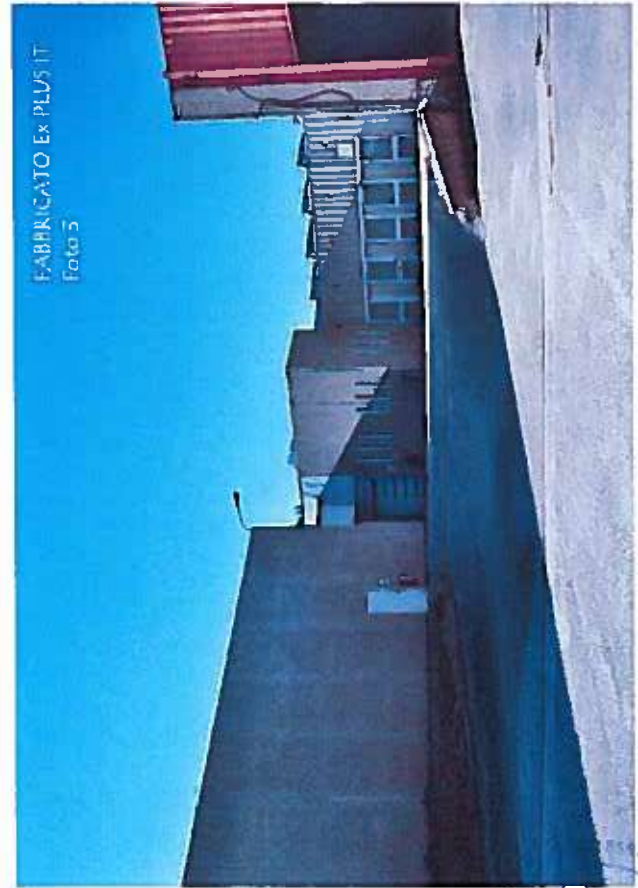
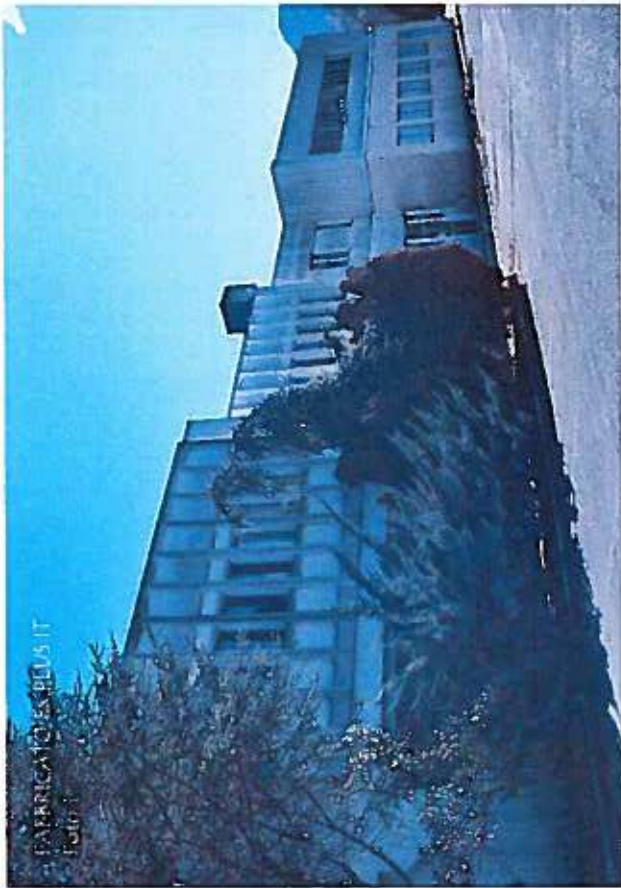
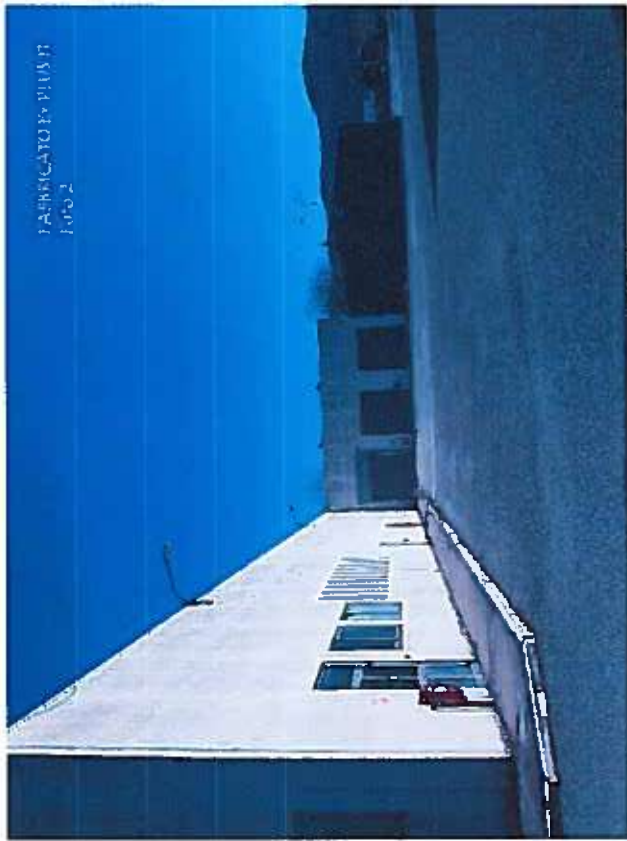
**ALLEGATO 2 : DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**



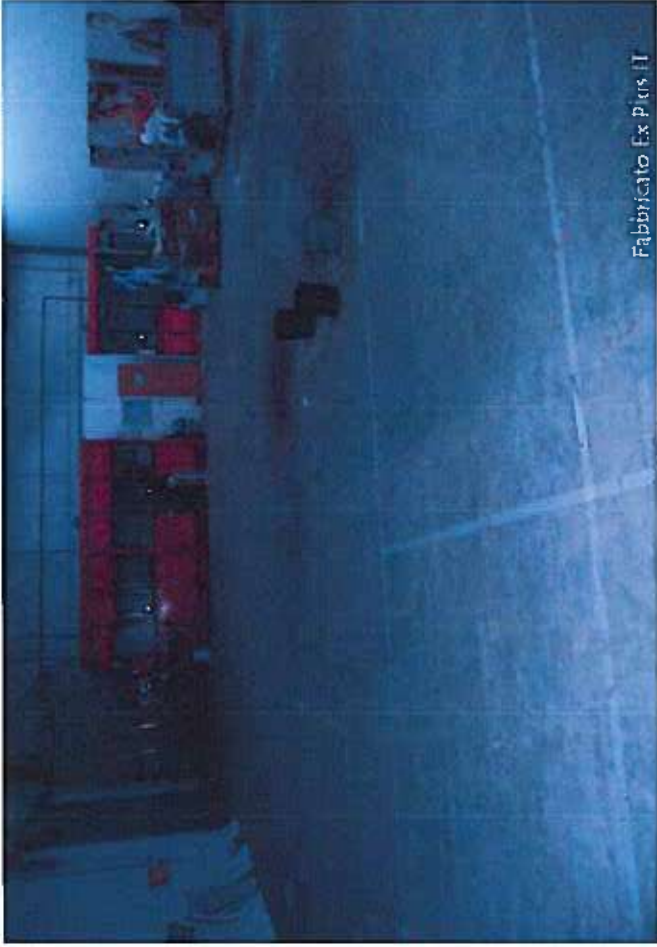


GIUSEPPE Campobasso - Dott. Ing. Co.  
N. 236  
DIPARTIMENTO DI FERROVIE E MANUFATTURE  
FIRENZE

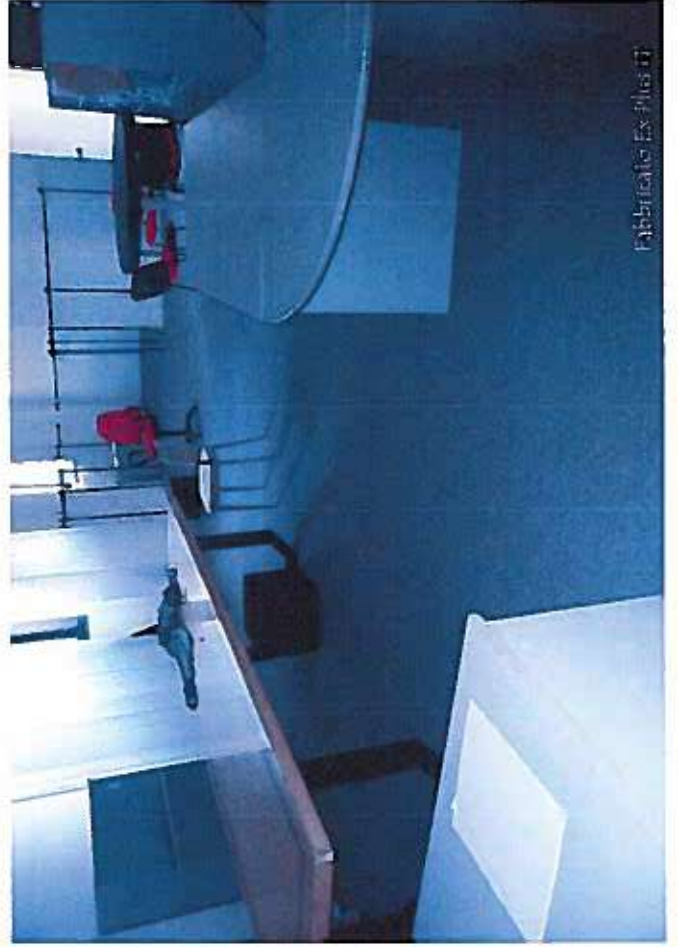




SEPR  
REG. ING. COLAGRO  
DI CAMBR  
N. 234  
ORD. ING. 50



Fabbricato Ex Plus II



Fabbricato Ex Plus IT

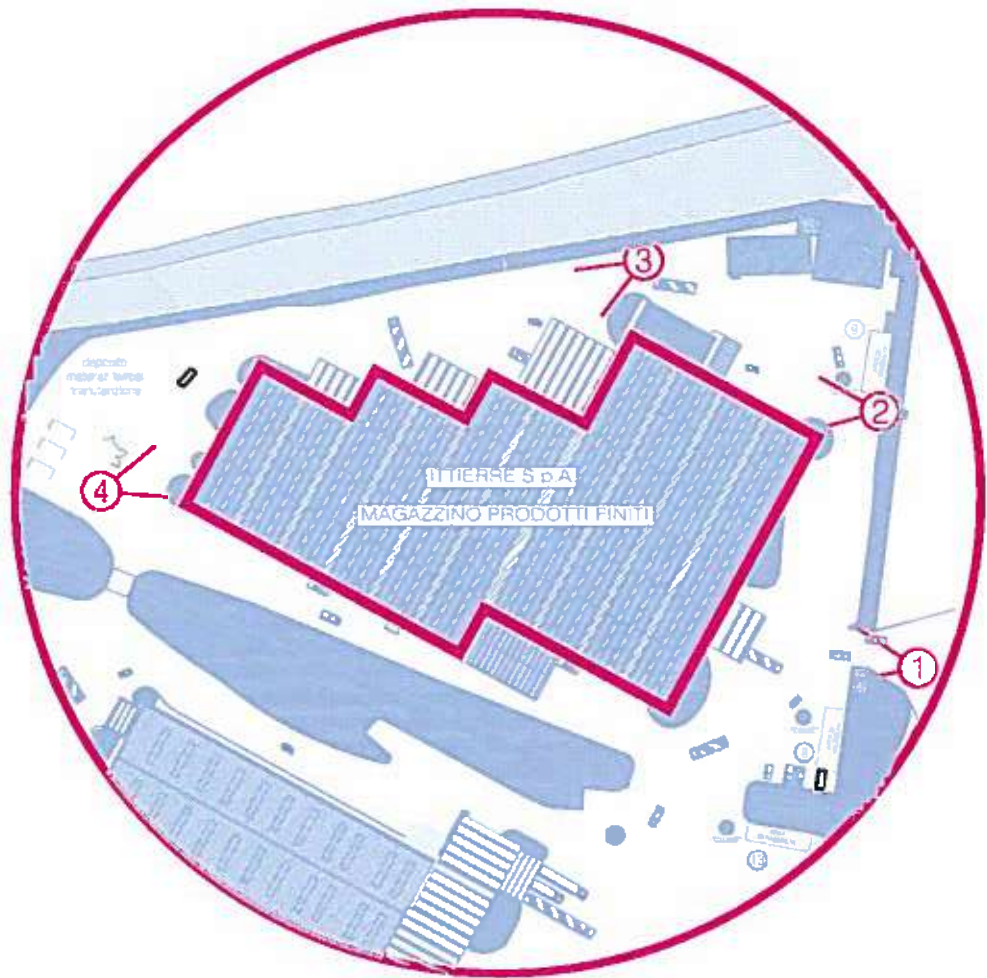
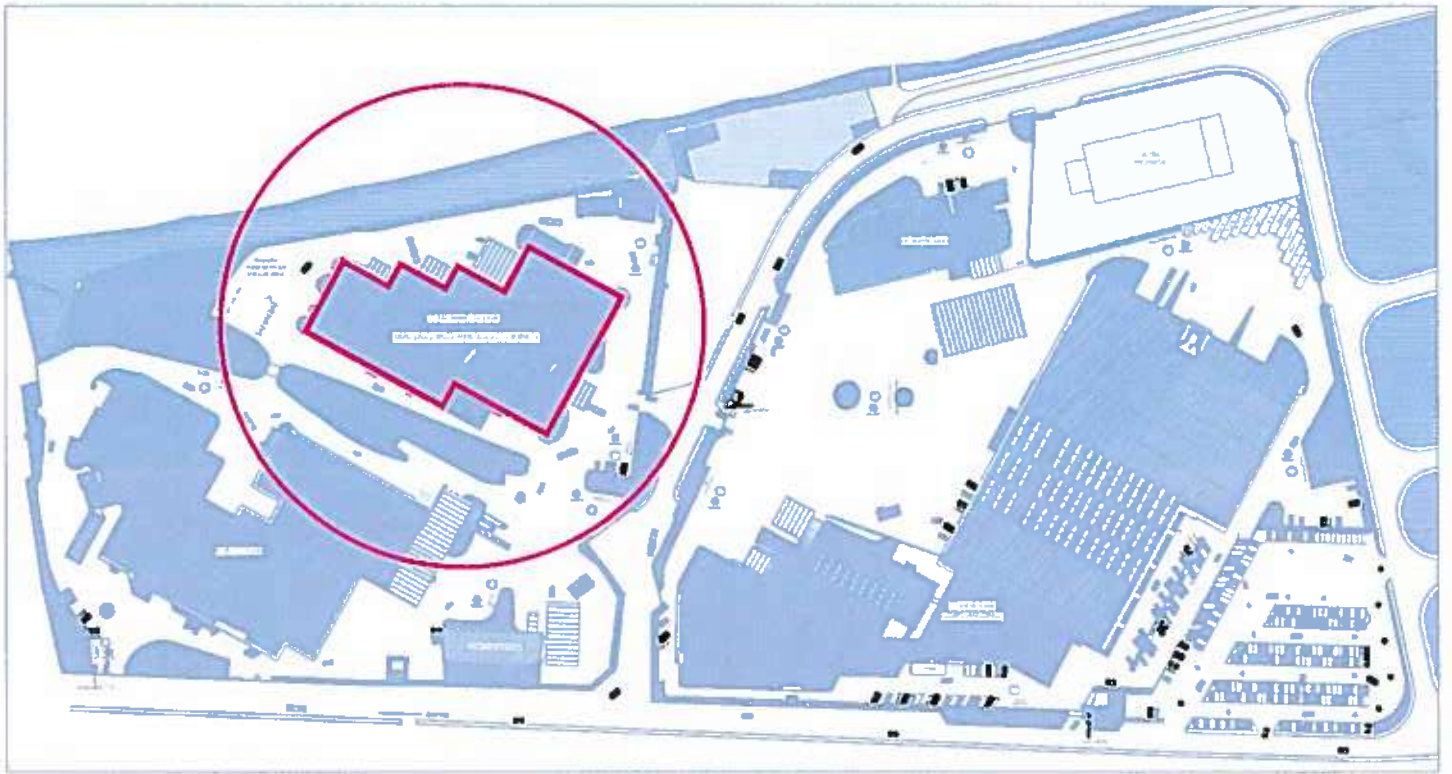


Fabbricato Ex Plus IT

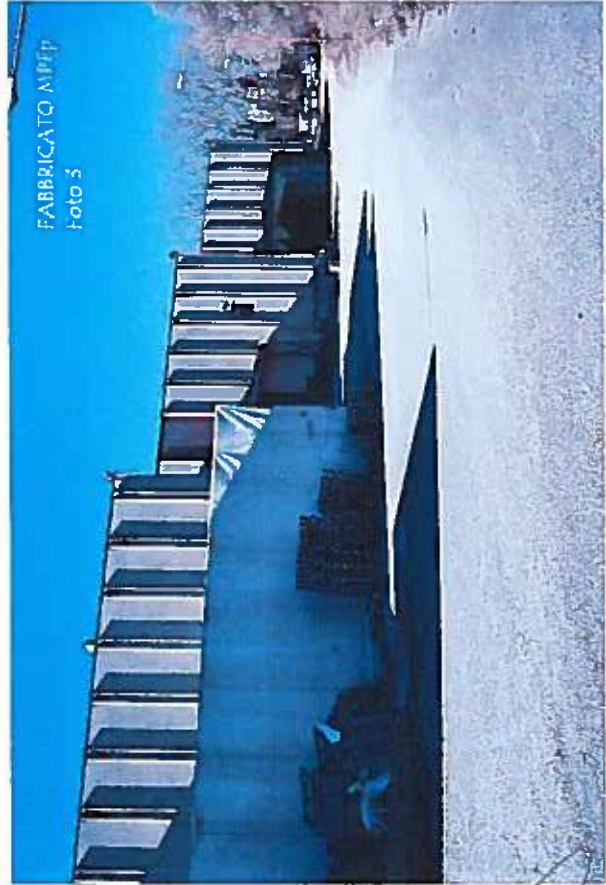
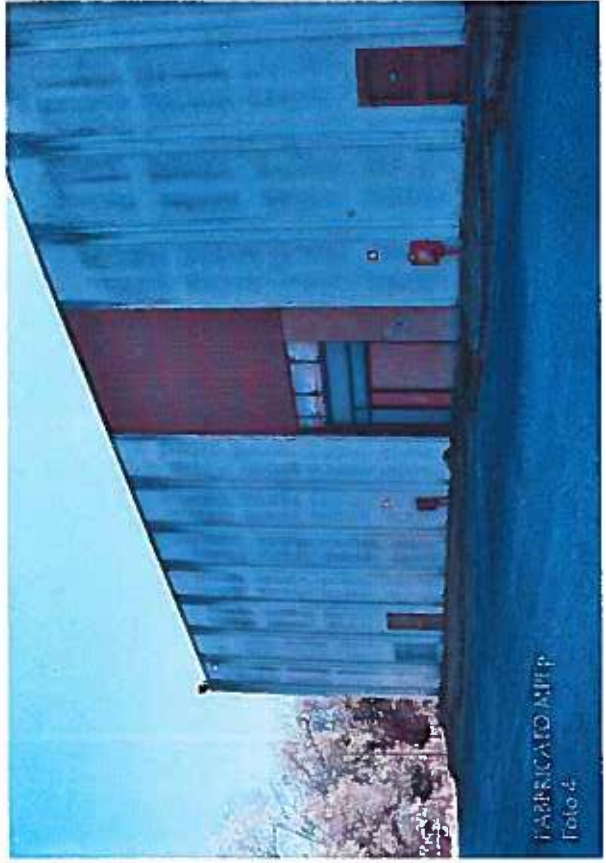


Fabbricato Ex Plus IT

Stampa circolare con firma e testo: **Dot. Ing. COLAGROSSI**  
P.lli: **FRANCESCO COLAGROSSI**, **GIUSEPPE COLAGROSSI**, **GIULIO COLAGROSSI**

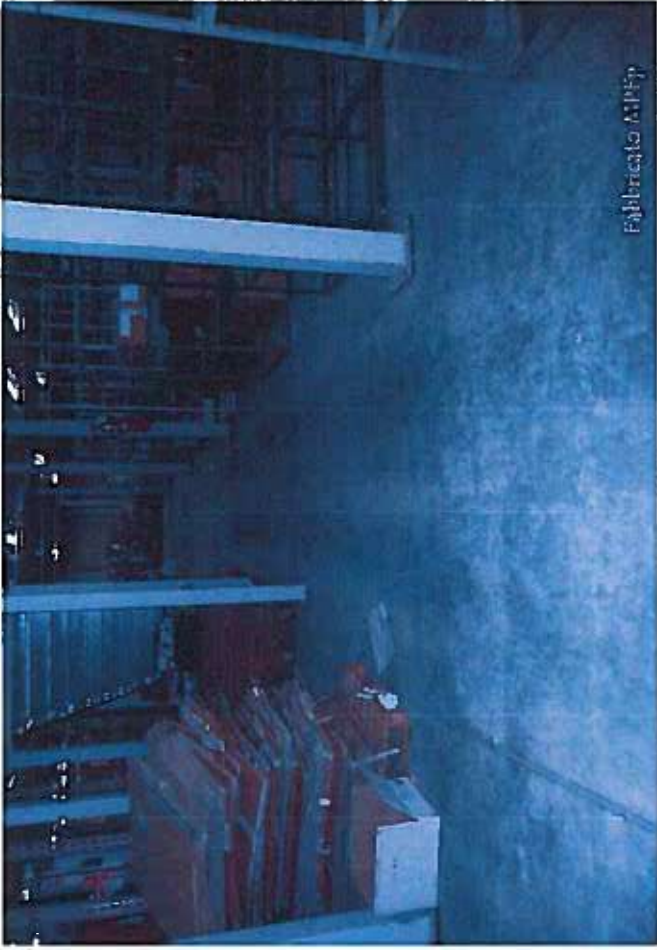


GIUSEPPE Campobasso - Dott.  
DIP. N. 234  
P. 1/1000  
DIP. N. 234  
P. 1/1000  
DIP. N. 234  
P. 1/1000



Gruppo  
di Aziende  
N. 24  
S.p.A.  
CASAPOSTAL  
CORTESE - Ampobasso - DO...





Fabbricato MPFP



Fabbricato MPFP

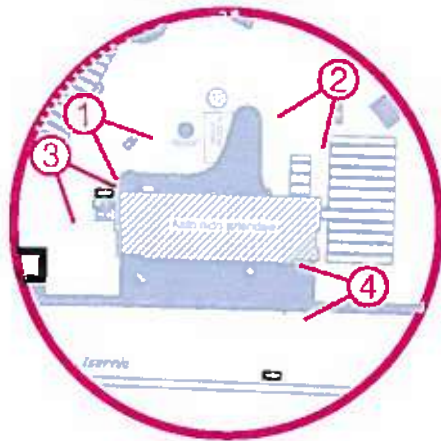
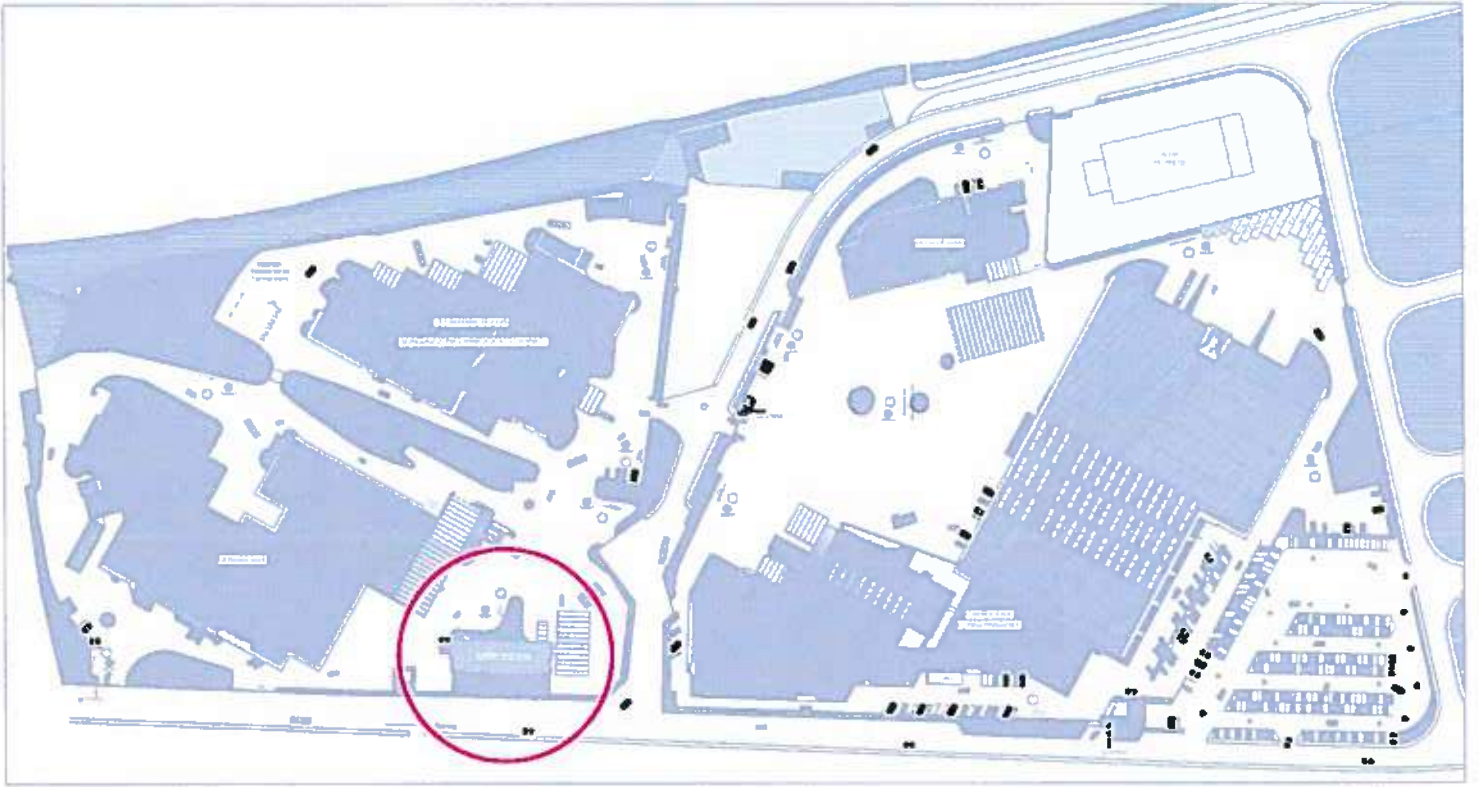


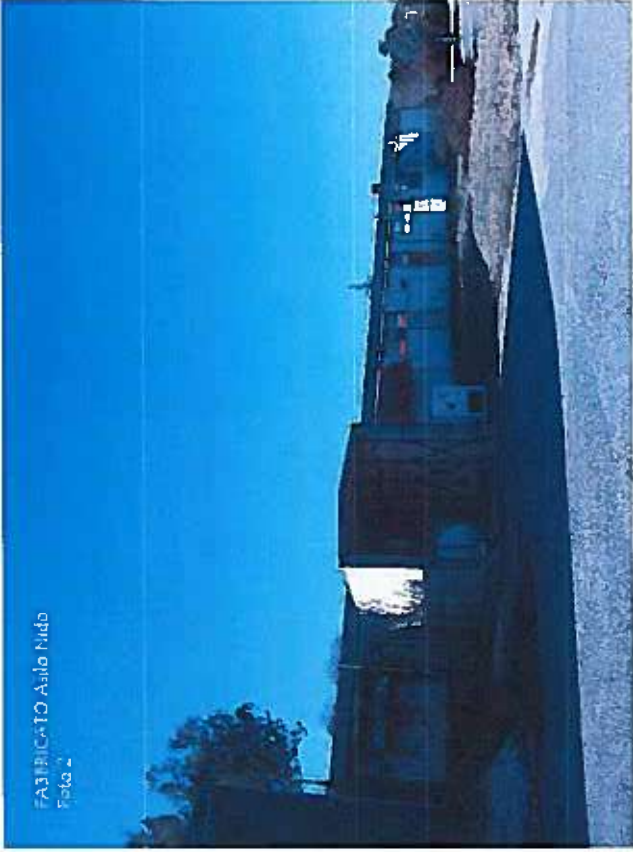
Fabbricato MPFP



Fabbricato MPFP

550 - DOSSIER  
FABBRICATO MPFP  
EL CAJON  
1950

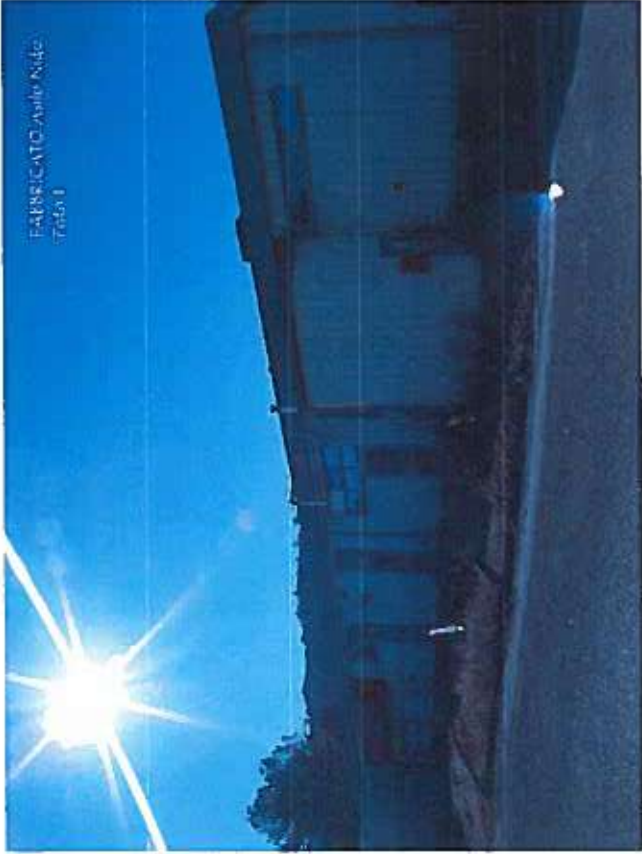




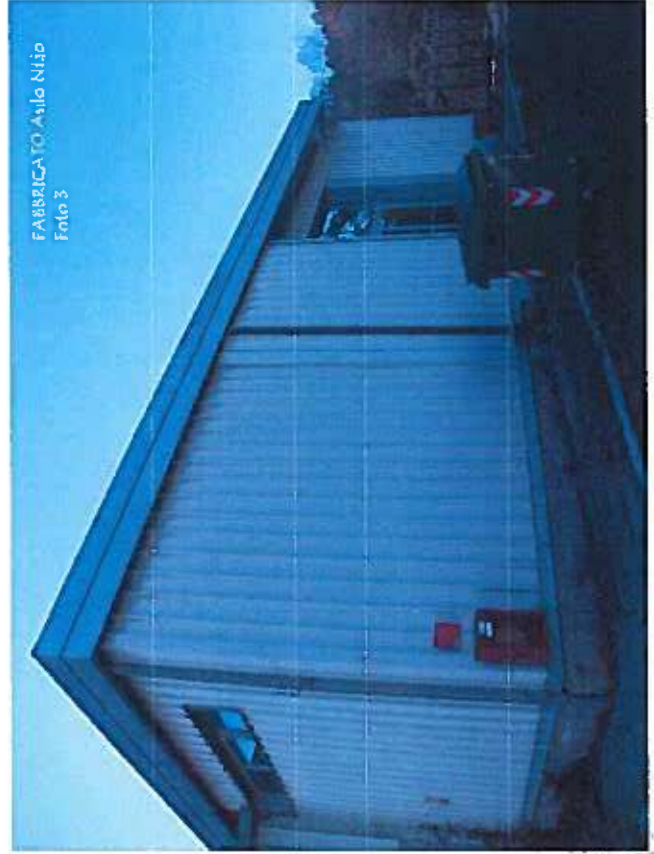
FABBRICATO Asilo Nido  
Foto 2



FABBRICATO Asilo Nido  
Foto 4



FABBRICATO Asilo Nido  
Foto 1

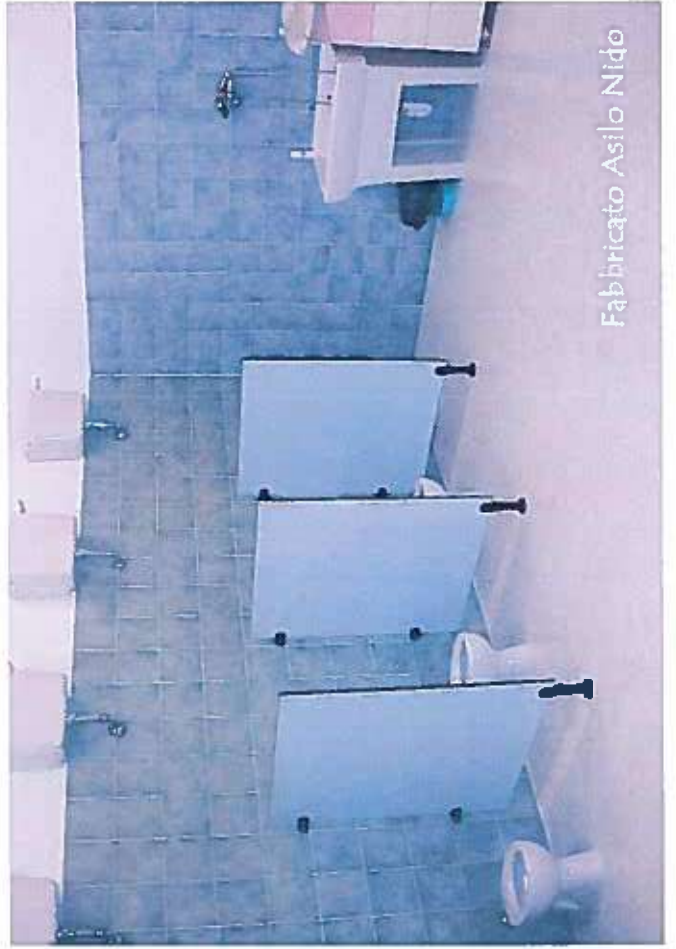


FABBRICATO Asilo Nido  
Foto 3

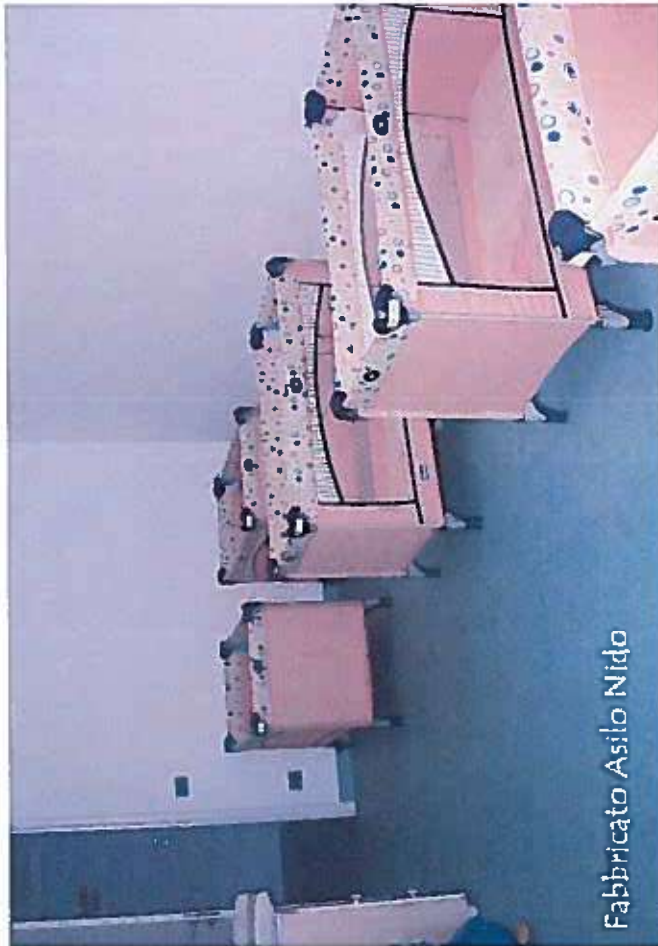
GIUSEPPE  
DI CAMPOREALE  
N. 234  
OPERE  
DI CAMPOREALE  
DI CAMPOREALE  
N. 234  
DOSSIER



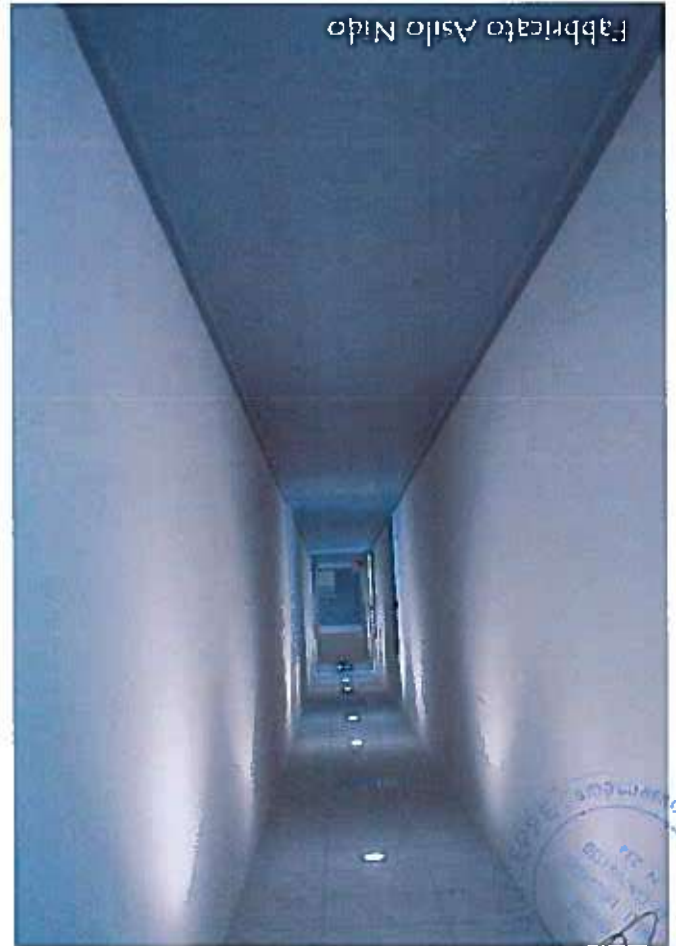
Fabbricato Asilo Nido



Fabbricato Asilo Nido

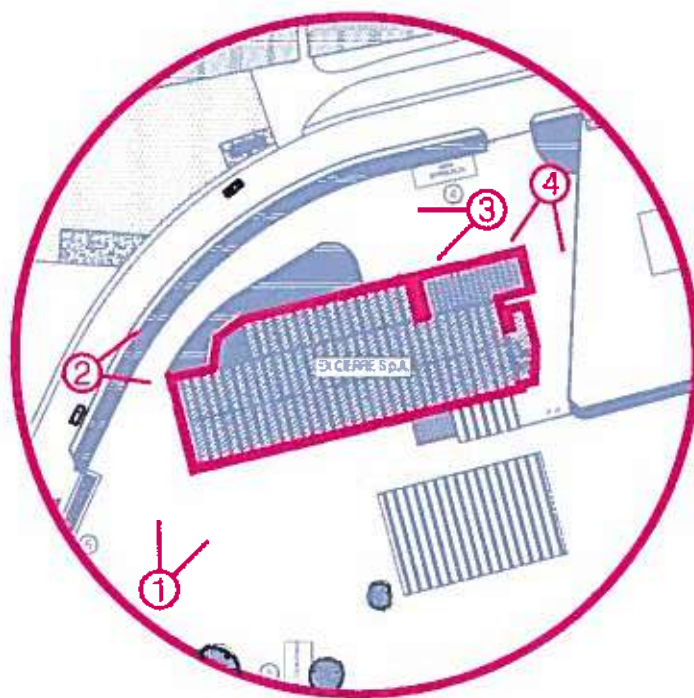
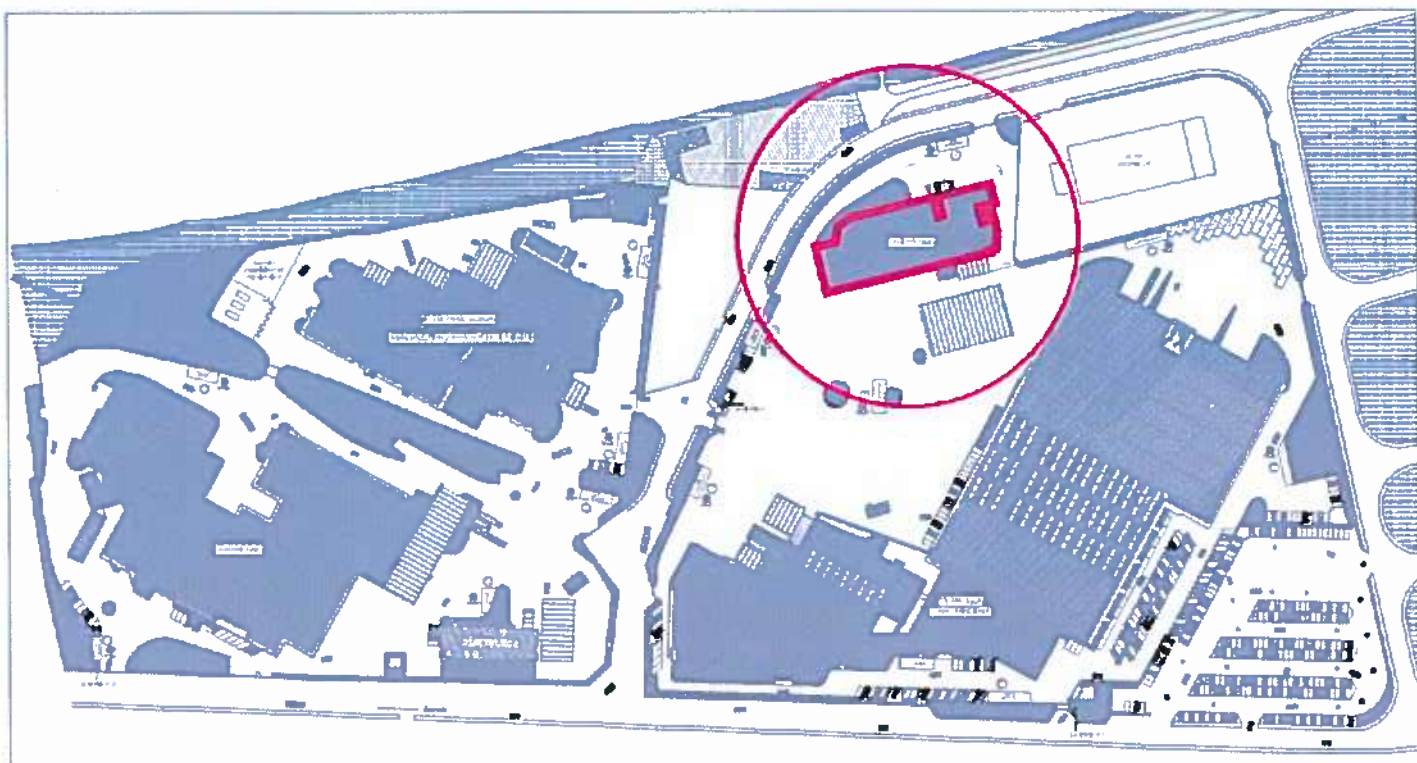


Fabbricato Asilo Nido

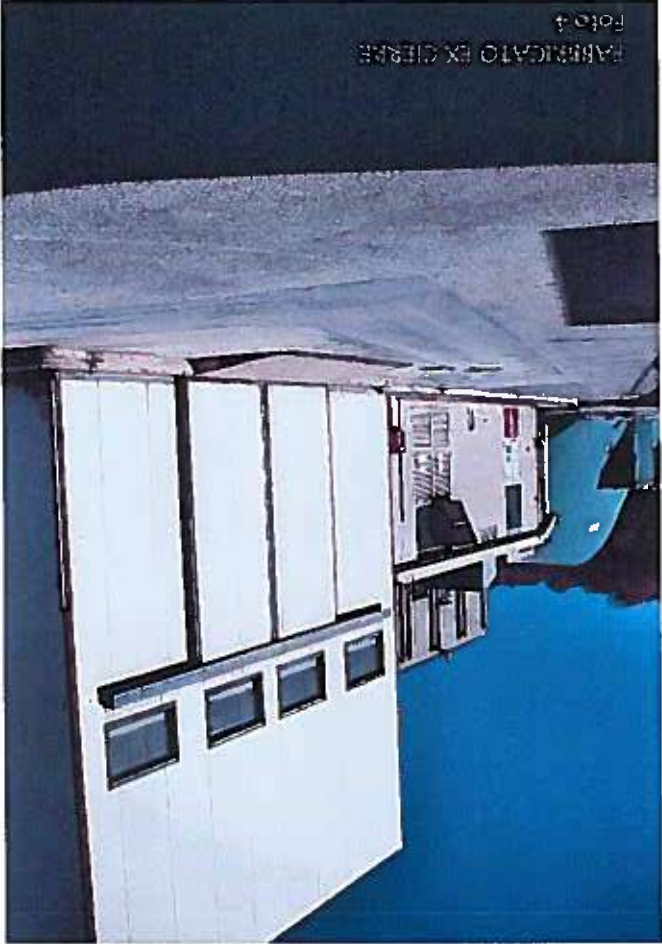


Fabbricato Asilo Nido

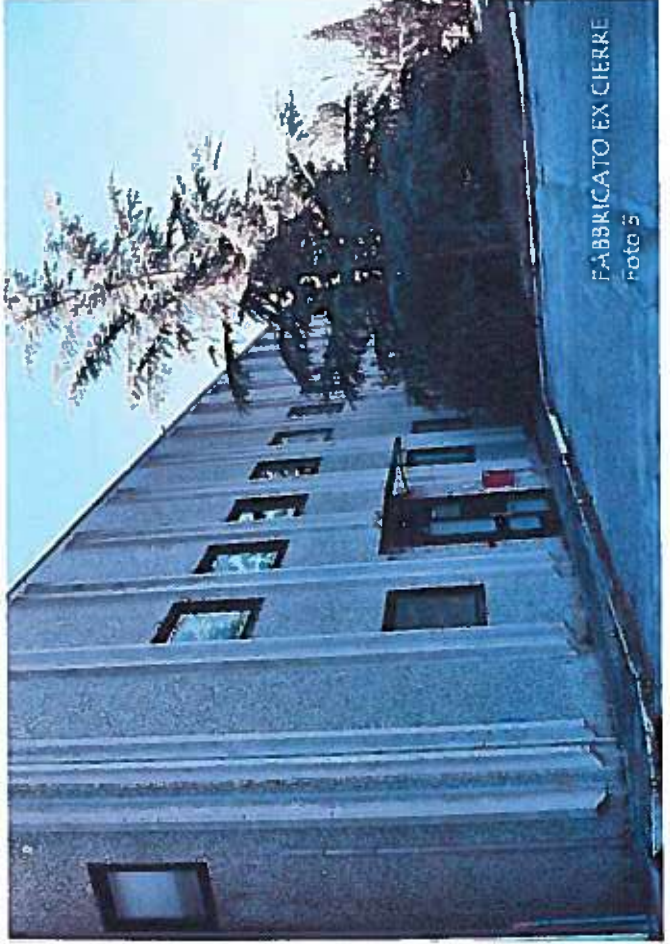
  
 Dott. Ing. COLASANTONIO  
 S.S.



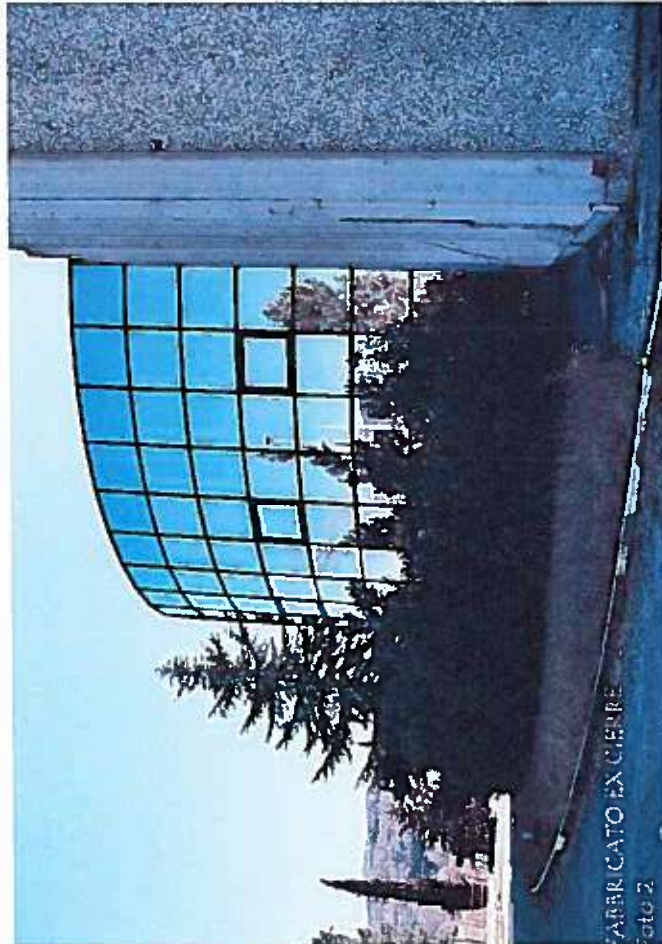
GIUSEPPE Campobasso - Dott. Ing.  
Via Nazionale  
di Campobasso  
82100



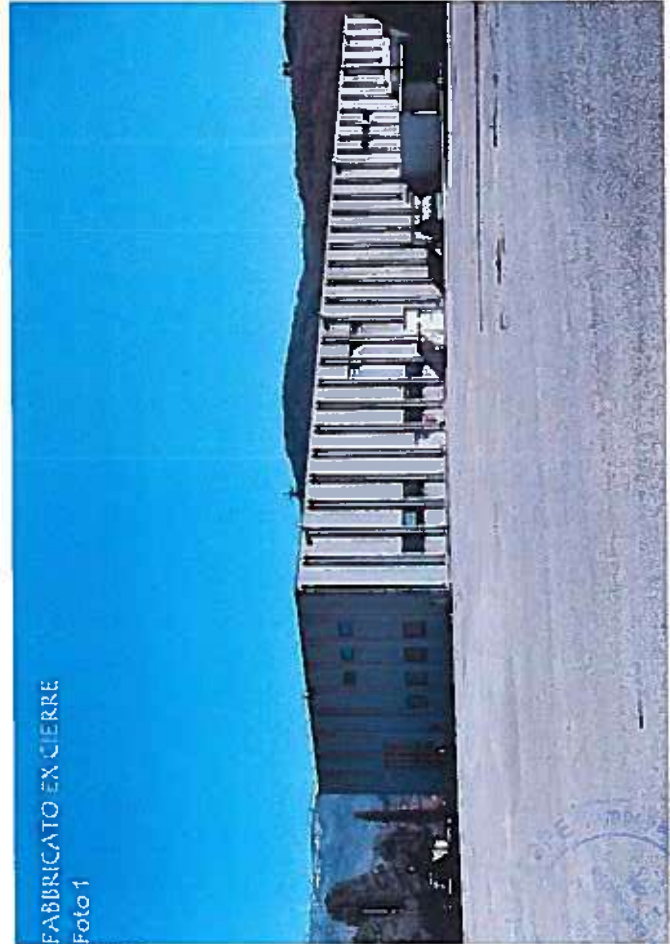
FABBRICATO EX CIERRE  
Foto 4



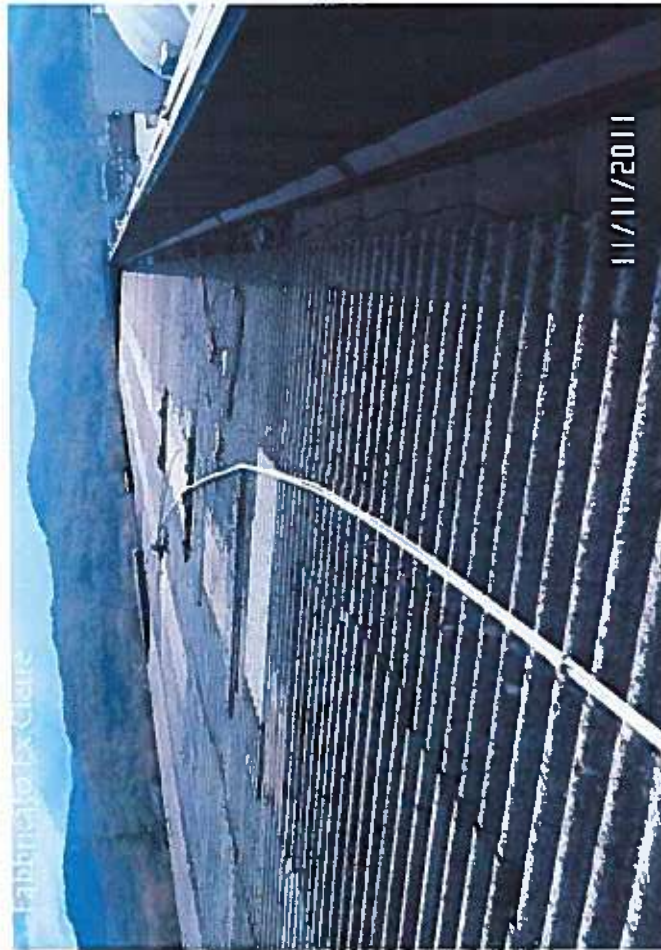
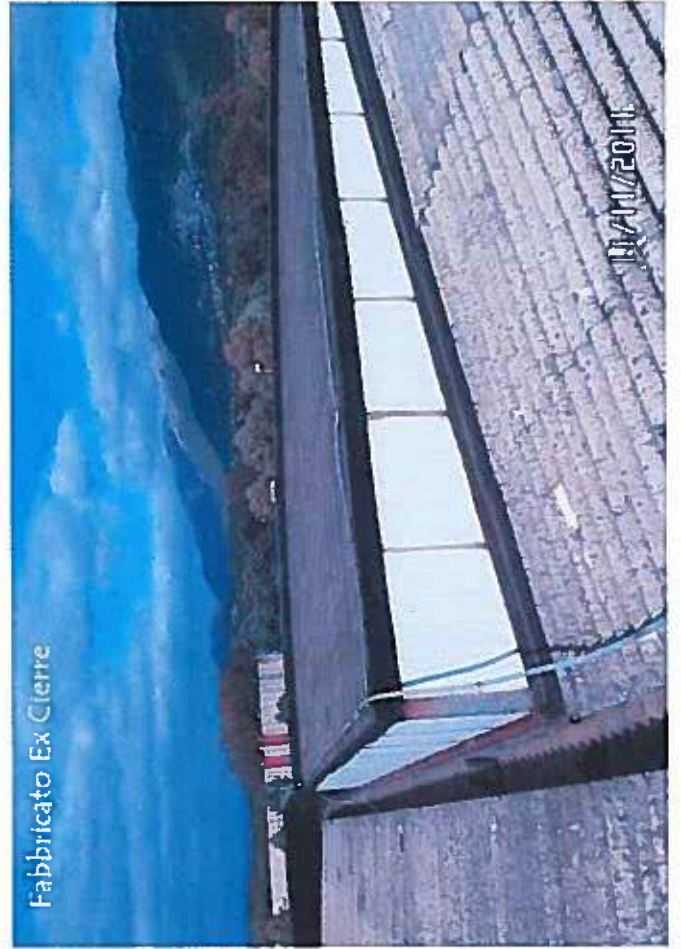
FABBRICATO EX CIERRE  
Foto 5



FABBRICATO EX CIERRE  
Foto 2



FABBRICATO EX CIERRE  
Foto 1



Colares - D. F. J. COLARES



Fabbricato Ex Cierre



Fabbricato Ex Cierre



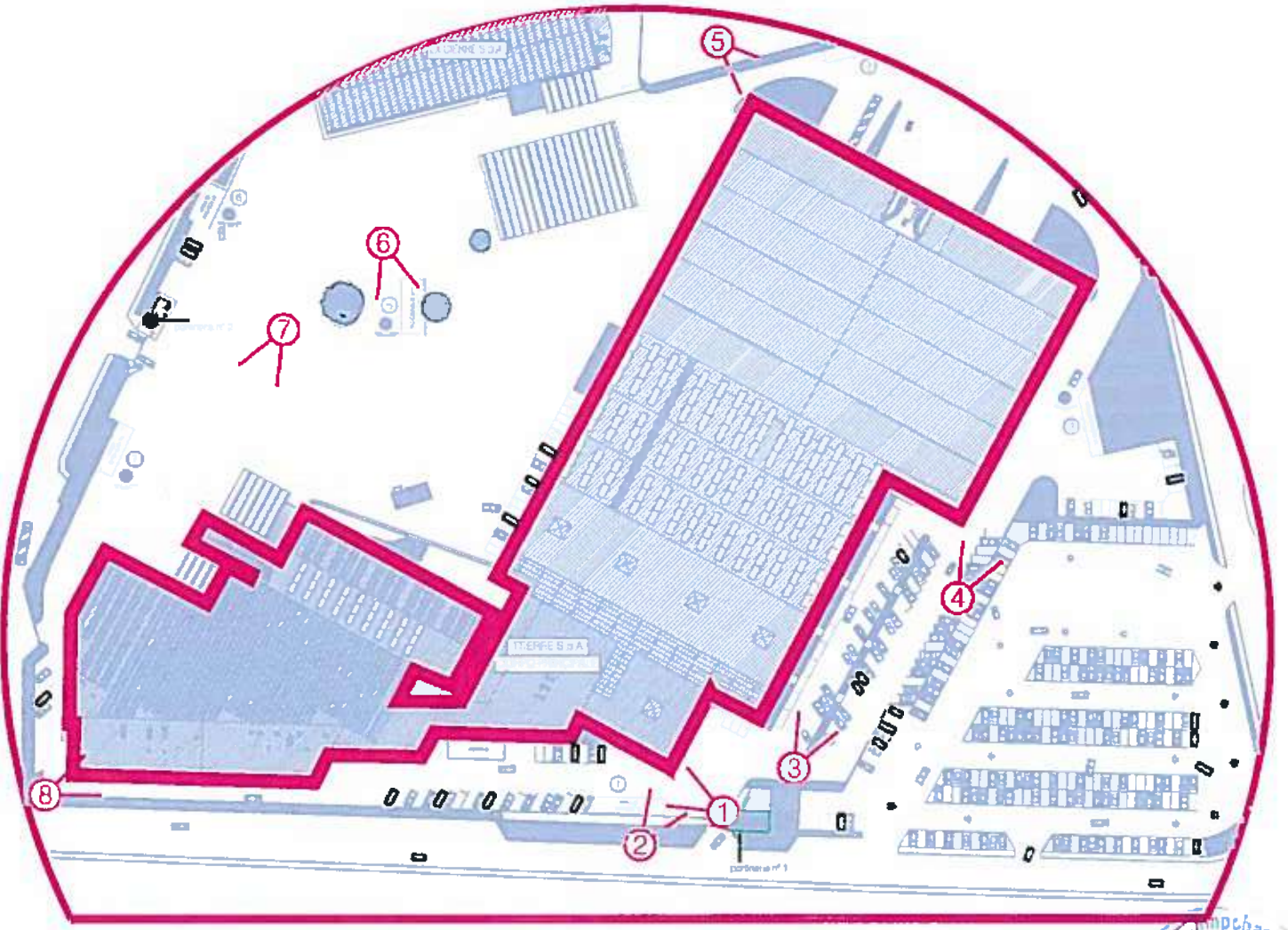
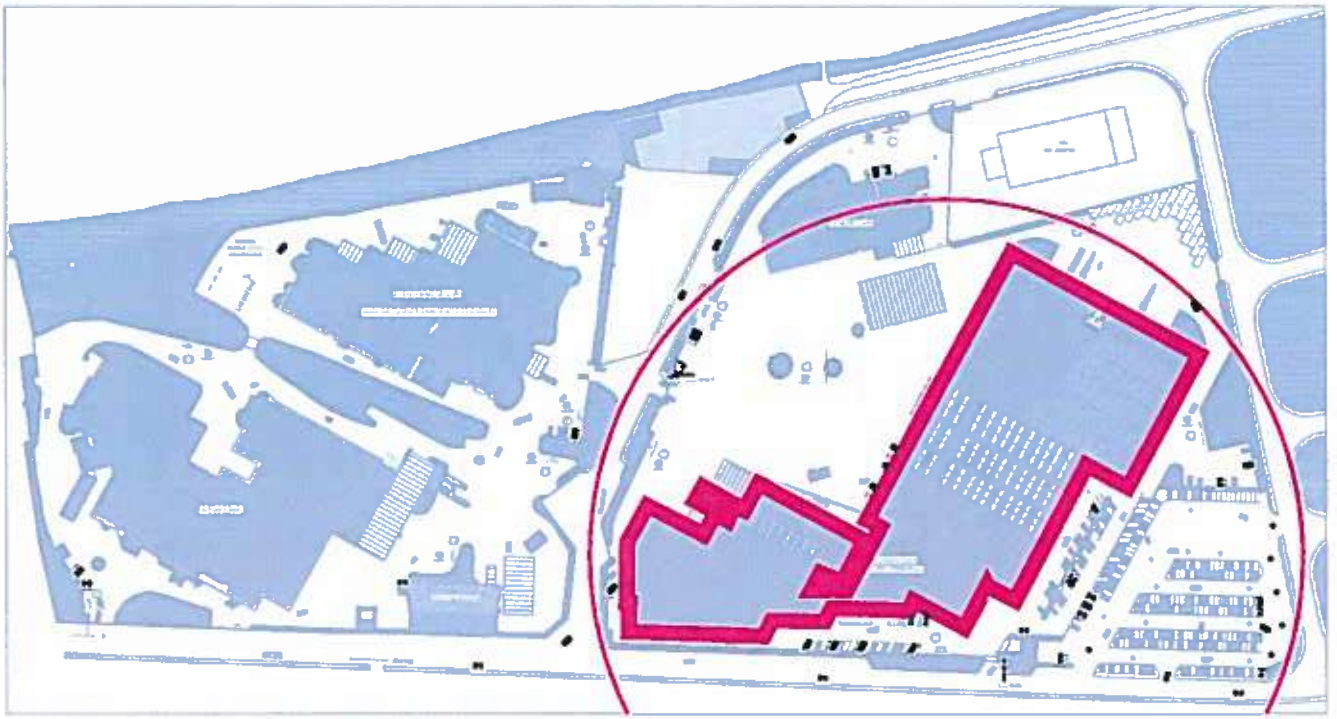
Fabbricato Ex Cierre



Fabbricato Ex Cierre

GIUSEPPE Campobasso - D...  
0110 2011  
GROSSETO





COLAGROTTA - Impbasso - Dott. Ing.   
 DI CARABALLO   
 24 24   
 20076

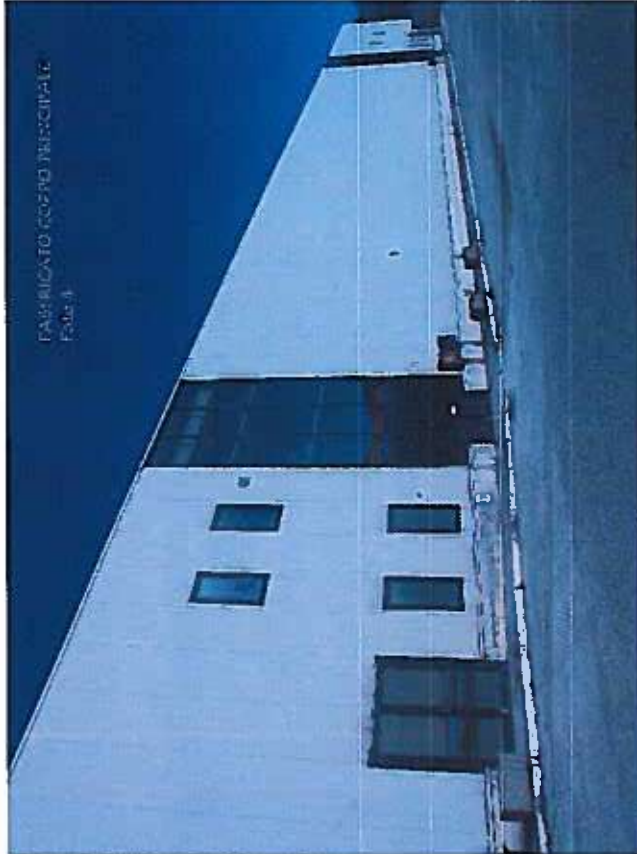
FABBRICATO CORPO PRINCIPALE  
Foto 2



FABBRICATO CORPO PRINCIPALE  
Foto 1



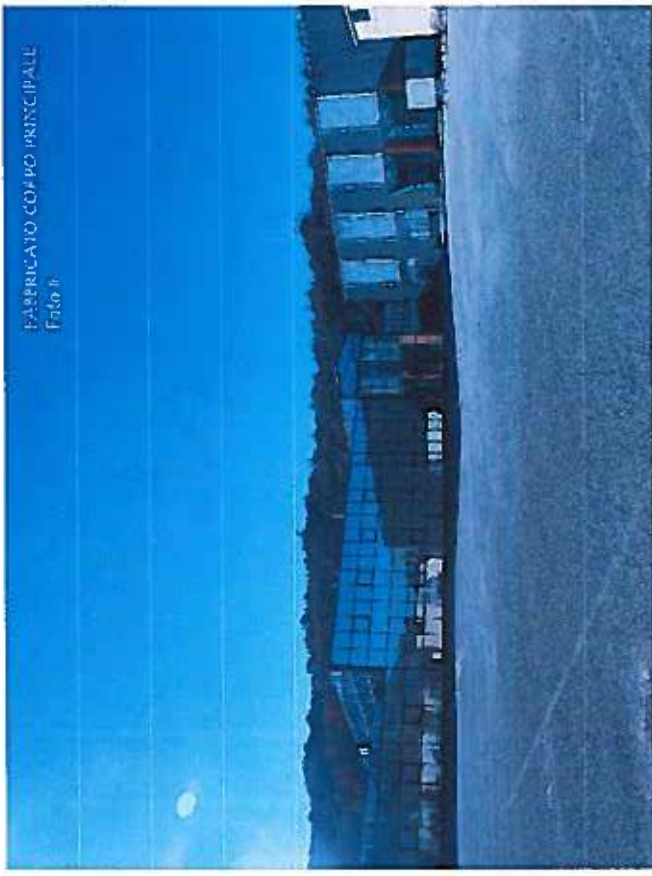
FABBRICATO CORPO PRINCIPALE  
Foto 4



FABBRICATO CORPO PRINCIPALE  
Foto 3



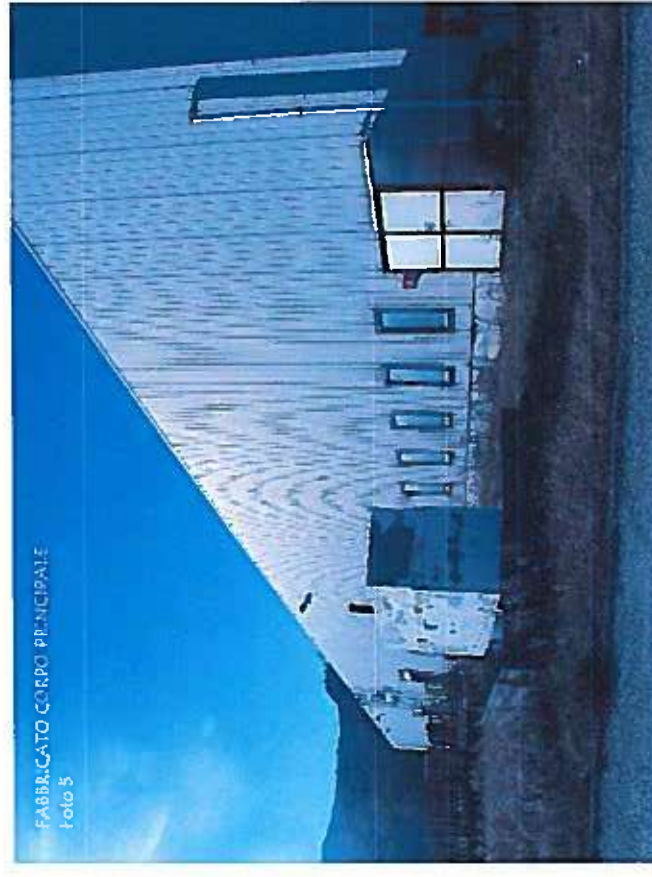
STUDIO GIUSEPPE CAMPOBASSO - Dott. Ing. COLAGROSSI  
Via Cassale 150  
00144 Roma - Tel. 47841111



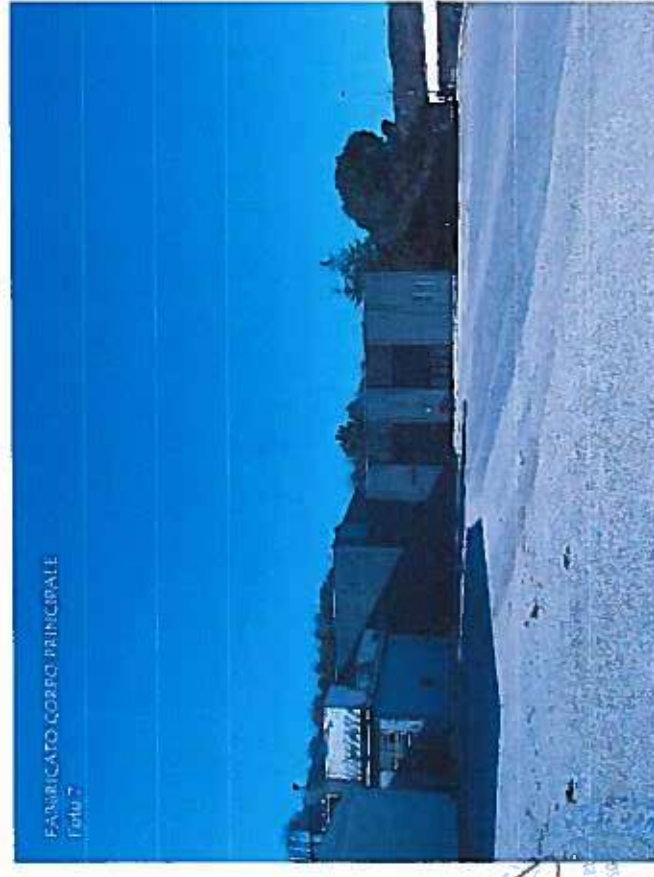
FABBRICATO CORPO PRINCIPALE  
Foto 6



FABBRICATO CORPO PRINCIPALE  
Foto 8

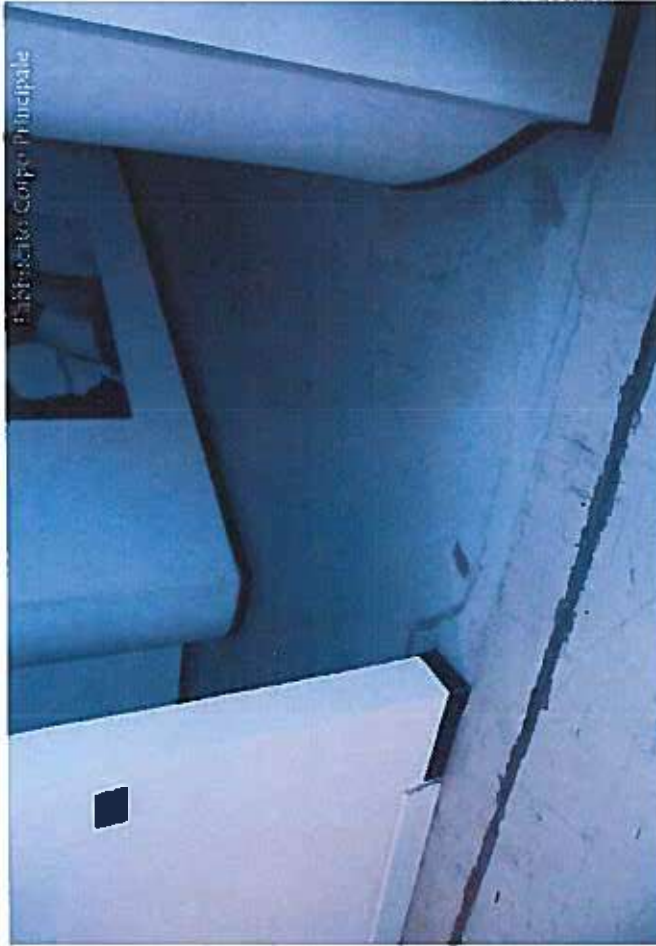
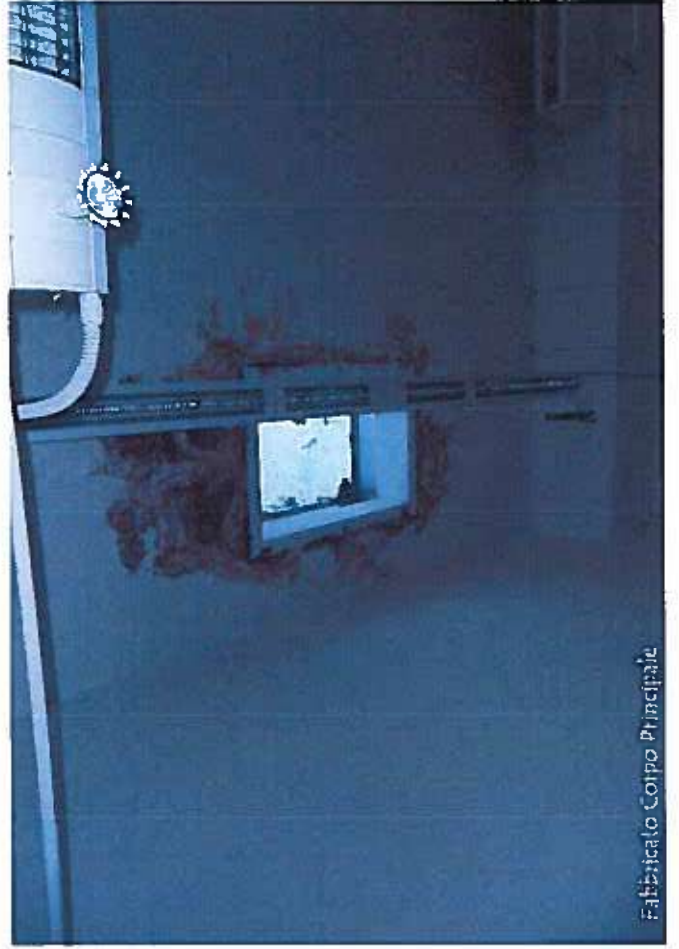


FABBRICATO CORPO PRINCIPALE  
Foto 5



FABBRICATO CORPO PRINCIPALE  
Foto 7

*[Handwritten signature]*  
Inchiesta - Dott. Ing. COLAGRO  
PROV. IN CARTELLI  
CANT. S. GIACOMO LE  
10011  
N. 234



Stampato in  
N. 203  
Di Car.  
10/10/2009  
Dot. Ing. CO  
AA



Fabbricato Corpo Principale



Fabbricato Corpo Principale



Fabbricato Corpo Principale



Fabbricato Corpo Principale





Fabbricato Corpo Principale



Fabbricato Corpo Principale



Fabbricato Corpo Principale



Fabbricato Corpo Principale

Handwritten signature and a circular stamp. The stamp contains the text: "Campobasso - DPAK Ing. COL" and "M. C. 1971".