



FALLIMENTO CENTRO ACCESSORI Srl

STIMA BENI IMMOBILI

Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Ascoli Piceno



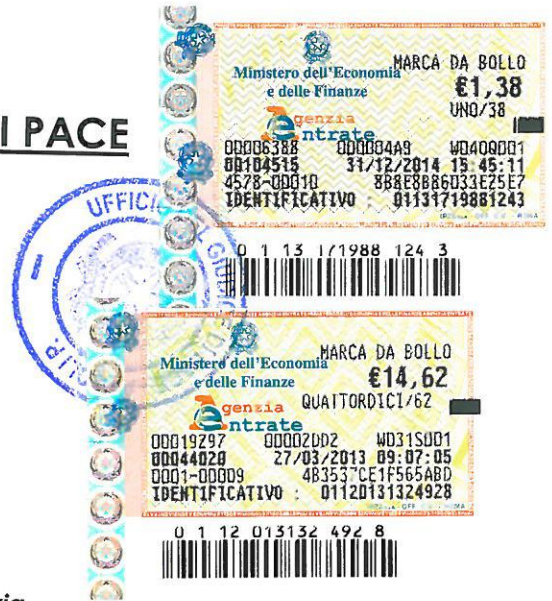
Iscrizione Albo
N. 904

Geometra
Danilo Turia

UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE

Ascoli Piceno

Prot. n. 222/2015



Verbale di asseverazione perizia

L'anno 2015 (duemilaquindici), il giorno 30 (trenta) del mese di gennaio, presso l'intestato Ufficio, avanti il sottoscritto **IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO** *Ivonne Castelli*, è comparso il Geom. Danilo TURLA, nato in Avellino il 01/09/1966 (C.F. TRL DNL 66P01A509X) e residente ad Ascoli Piceno in Via Loreto, 71, iscritto all'Albo Professionale dei geometri della Provincia di Ascoli Piceno con il n. 904, identificato con patente di guida n. AV2121198Y rilasciata il 29/11/1984 in corso di validità, il quale chiede di asseverare con giuramento l'unita perizia composta da n. 17 facciate, oltre allegati per un totale di 114 facciate, eseguita su commissione del Tribunale di Ascoli Piceno per il Fallimento della Società Centro Accessori Srl.

Il sottoscritto **IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO** *Ivonne Castelli*, previe le ammonizioni di legge, invita il suddetto al giuramento, che presta ripetendo:

"Giuro di aver bene e fedelmente adempiuto alle funzioni affidatemi al solo scopo di far conoscere la verità".

Letto, confermato e sottoscritto.

IL CANCELLIERE

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
Ivonne Castelli



IL TECNICO INCARICATO

Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Ascoli Piceno

Iscrizione Albo
N. 904

Geometra
Danilo Turla

i
o

INDICE

Premessa		
Operazioni peritali – modalità operative	..... pag.	1
Catasto dei fabbricati	..... pag.	2
Ubicazione	..... pag.	3
Descrizione	..... pag.	4
Contesto urbanistico	..... pag.	5
Concessione edilizia/provenienza	..... pag.	7
Elaborati grafici	..... pag.	8
Difformità catastali	..... pag.	8
Annotazioni, iscrizioni e trascrizioni sugli immobili	..... pag.	8
Consistenza	..... pag.	8
Stato dell'immobile	..... pag.	9
Commerciabilità	..... pag.	9
Valore di stima	..... pag.	9
Valutazione complesso immobiliare di Casoli	..... pag.	10
		14
Allegati		
Precedenti edilizi, atti di provenienza	..... pag.	16
Planimetrie di rilievo	..... pag.	17
Visure catastali – mappe catastali – planimetrie catastali	..... pag.	50
Ispezioni ipotecarie	..... pag.	54
Altri riferimenti	..... pag.	62
Documentazione fotografica	..... pag.	94
		100





PREMESSA

Premesso che:

- con istanza depositata 10/7/2014 presso la Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Ascoli Piceno il Curatore Fallimentare Dott. Tonino Napoletani chiedeva la nomina del sottoscritto per la valutazione dei beni e per la trascrizione del fallimento della Società Centro Accessori srl con sede operativa in Casoli (CH);
- Il Giudice Delegato, Dott. Raffaele Agostini, autorizzava la nomina del sottoscritto geom. Danilo Turla e poneva allo stesso i seguenti quesiti circa gli immobili:
 - quesito n. 1 - identificazione e descrizione del bene oggetto della vendita, altre informazioni per l'acquirente;
 - quesito n. 2 - situazione edilizio - urbanistica e sanitaria dell'immobile;
 - quesito n. 3 - stato di possesso;
 - quesito n. 4 - vincoli ed oneri giuridici;
 - quesito n. 5 - stima dell'immobile;

La stima dei beni del Fallimento di cui trattasi, fa riferimento all'inventario redatto dal Curatore Fallimentare con l'assistenza del Cancelliere del Tribunale di Ascoli Piceno, Dott. Norcini Pala Maurizio e del sottoscritto, avviato in data 17/7/2014 e chiuso solo in data 21/1/2015 causa rivendiche e accertamento appartenenza di beni presso altre società del Gruppo e presso società esterne del centro-sud Italia; l'elaborato peritale si compone di **n. 3 fascicoli; Il presente fascicolo 1/3 è riferito alla stima dei soli beni immobili.**

Tutto quanto sopra premesso, si è redatta la sottoestesa perizia relativa al compendio immobiliare del Fallimento Centro Accessori srl.





OPERAZIONI PERITALI – MODALITA' OPERATIVE

Il sottoscritto perito valutatore Geom. Danilo Turla per l'espletamento dell'incarico ricevuto ha provveduto a una prima ricognizione dei beni immobili da periziare.

1. Casoli (CH) – Stabilimento N. 1 CENTRO ACCESSORI Srl

2. Casoli (CH) – Stabilimento N. 2 CENTRO ACCESSORI Srl

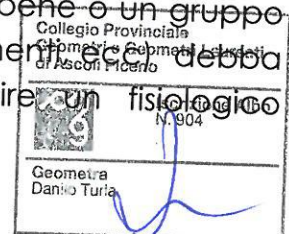
entrambi siti nella Zona Industriale Est del comune di Casoli (CH).

Individuati i beni immobili, il perito estimatore ha definito le seguenti linee guida per lo svolgimento delle operazioni peritali:

- a) rilievi plano-altimetrici;
- b) rilievi fotografici;
- c) elaborazione grafica di quanto rilevato con sviluppo delle superfici;
- d) verifica della rispondenza catastale e urbanistica presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio e gli Sportelli Unici dell'Amministrazione Comunale;
- e) ispezioni presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chieti;
- f) definizione dei criteri di stima e determinazione dei valori.

I valori di stima degli immobili riportati nella presente perizia si attengono all'International Valuation Standards ossia "l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione".

Naturalmente nel caso subentrino condizioni per le quali un bene o un gruppo di beni (per esempio cessazione dell'attività di impresa, fallimento, ecc.) debba essere messo in liquidazione, esso non può che subire un fisiologico deprezzamento.



sti
bo



E' opportuno, inoltre, segnalare che il tasso tendenziale degli scambi immobiliari nel settore produttivo, e in particolare con riferimento alla macro area "Centro Italia", mostra una flessione del 17,10% su base trimestrale (pubbl. Agenzia delle Entrate - rif. IV trimestre 2012) e lo stesso indice percentuale è in costante aumento (circa il 4,6% su base semestrale). Ne consegue un crollo vertiginoso dei valori immobiliari, soprattutto per i beni strumentali, tanto da comportare sensibili decrementi sulle valutazioni di uno stesso bene anche nell'arco temporale di un solo semestre.

La perizia è così articolata:

- elenco dei beni oggetto di stima con indicazione dei principali dati;
- dettagliata descrizione dei siti corredata da documentazione fotografica ed elaborati grafici;
- sviluppo del valore di stima;
- allegati (planimetrie di rilievo, documentazione fotografica, precedenti edilizi, ispezioni catastali e ipotecarie).

CATASTO DEI FABBRICATI

Comune di Casoli (CH) – Zona Industriale Casoli Est

diritti pari all'intero della piena proprietà di CENTRO ACCESSORI Srl

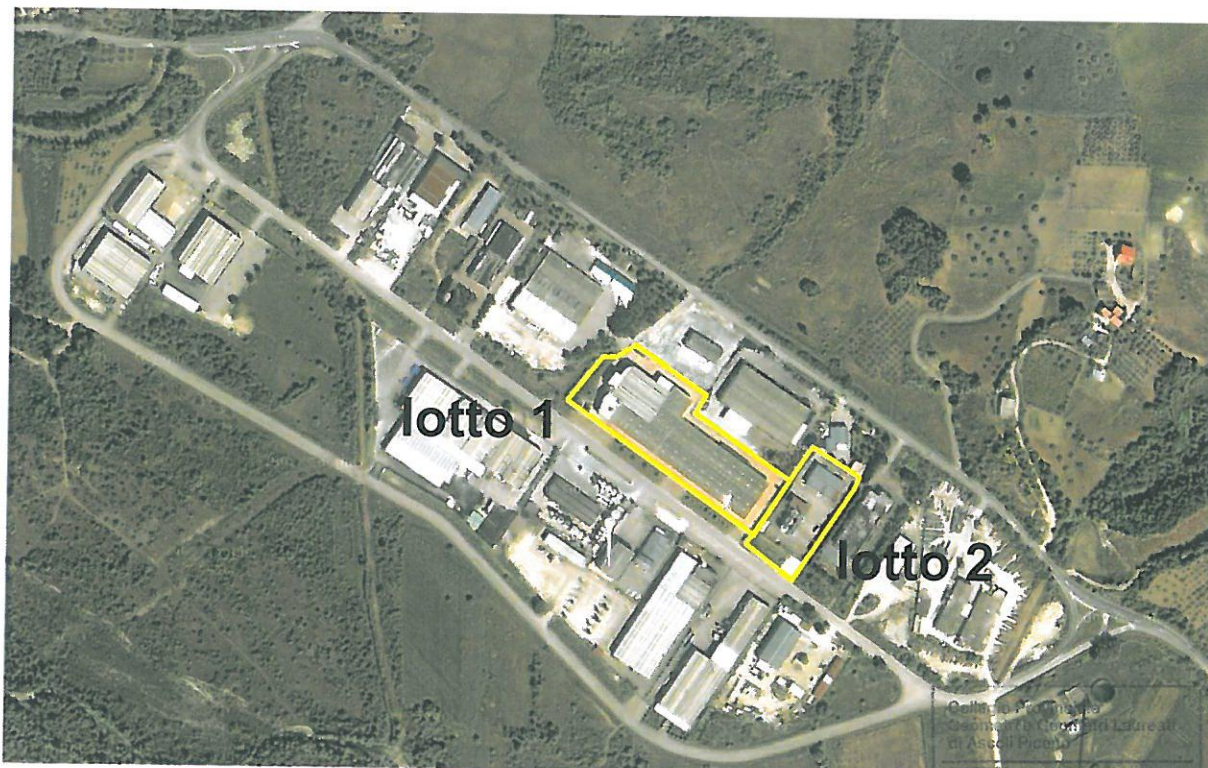
- foglio n. 38 part. 4372, sub 1, cat. D/1, rendita catastale € 49.680,57, piano T-1;
- foglio n. 38 part. 4372, sub 2, cat. A/2, classe 2, consistenza vani 6,5, rendita catastale € 436,41, piano 2;
- foglio n. 38 part. 4372, sub 3, cat. A/2, classe 2, consistenza vani 5, rendita catastale € 335,70, piano 2;
- foglio n. 38 part. 4372, sub 4, cat. lastrico solare, consistenza mq 3249, piano 3;
- foglio n. 38 part. 4372, sub 5, cat. lastrico solare, consistenza mq 4000, piano 3;
- foglio n. 38 part. 4372, sub 6, cat. lastrico solare, consistenza mq 562, piano 3;
- foglio n. 38 part. 1094, sub 4, cat. D/1, rendita catastale € 3.788,00



UBICAZIONE

Lo stabilimento è situato in Zona Industriale Casoli Est nel Comune di Casoli (CH) – latitudine 42° 07' 25" N – longitudine 14° 19' 16" E.

La zona è ben servita e accoglie diverse attività di tipo logistico e industriale.



A circa 25 km di distanza è situato lo svincolo autostradale Val di Sangro dell'Autostrada A14 Bologna-Taranto raggiungibile percorrendo la SS652 di Fondo Valle Sangro.





DESCRIZIONE

L'immobile di cui trattasi è composto da due lotti separati e ben distinti:

1. lotto di **mq 14.000,00** circa (fg.38 part. 4372) su cui insiste un capannone industriale di **mq 7.500,00** circa con annessa palazzina uffici, composta da tre piani di oltre **mq 500,00** ciascuno, e un'area esterna di **mq 6.000,00** di cui la parte antistante gli uffici pavimentata con gres antiscivolo e parte sistemata a verde e la restante pavimentata con pavimento industriale con finitura al quarzo rosso; il lotto è completamente recintato con un muretto in cemento armato e ringhiera in ferro verniciata gialla per la parte affacciata sulla viabilità e altrimenti recintato sugli altri lati; l'accesso allo stabilimento è garantito da quattro cancelli scorrevoli posti sul lato sud-ovest ed nord-est, di uno con piano di carico e due anche pedonali, mentre agli uffici si accede attraverso un cancello pedonale posto sulla viabilità a sud-ovest – da qui in avanti indicato come "lotto 1";
2. lotto di **mq 4.800,00** (fg.38 part. 1094) su cui insiste un capannone industriale di **circa mq 600,00** e completato da un'area esterna asfaltata di circa **mq 4.200,00**; il lotto è recintato con muro in cemento armato e ringhiera in ferro sul lato nord-ovest (per la parte in comune con la part. 4372) e con rete metallica sugli altri lati; sul lato sud-ovest sono presenti un cancello scorrevole e uno pedonale – da qui in avanti indicato come "lotto 2".

In dettaglio:

lotto 1 - capannone principale

(fg. 38 part. 4372) è realizzato in strutture portanti verticali e orizzontali in cap e tamponamento in pannelli prefabbricati e muratura; ha un'altezza interna intradosso trave di mt. 6,90 e intradosso falda di copertura di mt. 7,45; il pavimento è di tipo industriale con finitura al quarzo; l'impianto elettrico, monofase e trifase, è a vista con corpi illuminanti sospesi; l'illuminazione naturale è assicurata da lucernari continui a tetto mentre la parte finale del capannone verso sud-est (reparto attualmente dedicato alla verniciatura) è dotato anche di una finestratura a nastro, posta in alto sulle pareti; l'accesso al capannone è possibile attraverso quattro portoni in alluminio e pannelli sandwich scorrevoli con porta pedonale posti sui prospetti nord-est e sud-ovest e da diversi portoncini pedonali dotati di maniglioni antipanico; sul prospetto sud-ovest una serie di finestre basse con inferiate assicurano l'illuminazione e l'aerazione ad alcuni locali interni realizzati con pareti attrezzate e adibiti a uffici/locali per il personale;



Laureati
Albo

L'avancorpo posto sul lato nord-ovest, destinato a uffici e casa del custode, si sviluppa su tre piani ed è completamente rivestito da facciata continua specchiata:

il piano terra ha un'altezza di mt 3,00; è costituito da ingresso/reception, locali attesa, uffici, due scala a rampe e vano ascensore per il collegamento ai piani, servizi.

La maggior parte dei locali ufficio sono realizzati con pareti attrezzate; i pavimenti sono in gres porcellanato di colore beige con battiscopa grigio, i soffitti e le pareti in muratura sono tinteggiate a tempera bianca e colorata, l'impianto elettrico è sottotraccia con plafoniere incassate; dal vano scala-ascensore centrale due portoncini di sicurezza in alluminio permettono l'accesso agli ambienti operativi e una porta tagliafuoco al capannone.

i servizi, anti-bagni e bagni, sono pavimentati in gres porcellanato, le pareti sono rivestite in monocottura sono di colore chiaro fino a un'altezza di mt. 2,00 circa, i sanitari, lavabo, wc, bidet, sono in ceramica bianca, rubinetteria cromata monocomando; sono installati scaldacqua per uso sanitario; sono previsti servizi per portatori di handicap.

Parte degli uffici e dei servizi sono accessibili solamente dal capannone e su quest'ultimo si affacciano con finestrate.

il piano primo ha un'altezza di mt. 2,70; è costituito da locali adibiti a uffici, archivi e servizi realizzati con le stesse finiture del piano terra; alcuni uffici presentano finestre di affaccio sul capannone produttivo e una porta che permette l'accesso a un soppalco realizzato nel capannone stesso;

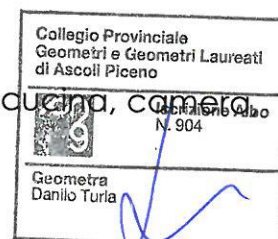
il piano secondo ha un'altezza di mt. 2,65; sul piano sono stati realizzati, nell'ala sud-ovest, la casa del custode e stanze/appartamento a uso foresteria, mentre dall'altro lato è presente un unico grande salone "polifunzionale" dotato di servizi;

l'appartamento del custode, a cui si accede da entrambe le scale di accesso ai piani, è costituito da ambiente ingresso-soggiorno, cucina, due camere, ripostiglio e servizi;

il pavimento è in gres porcellanato; le pareti e i soffitti sono tinteggiati a tempera; nel bagno sanitari in ceramica bianca e rubinetteria cromata monocomando; l'impianto elettrico è a norma, sono presenti plafoniere a soffitto e luci di emergenza.

L'appartamento foresteria è costituito da ingresso, soggiorno, cucina, camera, ripostiglio e servizi;

le due camere a uso foresteria sono dotate ciascuna di servizi.



lotto 2 - capannone industriale

(fg. 38 part. 1094) è realizzato in strutture portanti verticali e orizzontali in cap e tamponamento in pannelli prefabbricati e muratura; ha un'altezza interna intradosso trave di mt. 6,90 e intradosso falda di copertura di mt. 7,45; il pavimento è di tipo industriale con finitura al quarzo; l'impianto elettrico, monofase e trifase, è a vista con corpi illuminanti sospesi; l'illuminazione naturale è assicurata da lucernari continui a tetto mentre la parte finale del capannone verso sud-est (reparto attualmente dedicato alla verniciatura) è dotato anche di una finestratura a nastro, posta in alto sulle pareti; l'accesso al capannone è possibile attraverso quattro portoni in alluminio e pannelli sandwich scorrevoli con porta pedonale posti sui prospetti nord-est e sud-ovest e da diversi portoncini pedonali dotati di maniglioni antipanico; sul prospetto sud-ovest una serie di finestre basse con inferiate assicurano l'illuminazione e l'aerazione ad alcuni locali interni realizzati con pareti attrezzate e adibiti a uffici/locali per il personale.

Nel lotto insistono strutture metalliche su basamenti in c.a. costituiti da silos completi di relativa impiantistica.

CONTESTO URBANISTICO

Il Comune di Casoli aderisce al Consorzio per lo Sviluppo Industriale del Sangro. Il P.R.T. del Consorzio, in base a quanto disposto dall'art.51 del D.P.R. 6/3/1978 n.218, nonché dalla L.U.R. n.18/1983 e s.m.i. e dalla determinazione del C.R.T.A. 15/10/2003, produce gli stessi effetti giuridici del Piano Territoriale di Coordinamento, di cui agli Art.li 5 e 6 della L.U. 17/10/1942 n.1150, ed ha pertanto vigore a tempo indeterminato. A partire dalla sua adozione, e sino all'approvazione, dovranno essere applicate, dalle Autorità comunali interessate, le misure di salvaguardia previste dalla legislazione in materia di Piani regolatori.

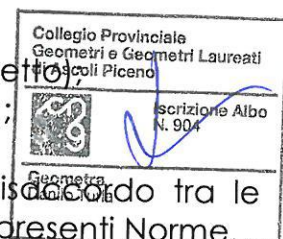
Gli agglomerati industriali (o semplicemente agglomerati) previsti dal P.R.T. e distribuiti nell'A.S.I. del Sangro, appositamente individuati e perimetrati, nei quali concentrare le localizzazioni degli impianti produttivi e delle relative infrastrutture e connessi servizi, sono i seguenti (che insistono sui territori dei Comuni a fianco indicati):

- 1) Atessa – Paglieta (Comuni di Atessa e Paglieta);
- 2) Castelfrentano (Comuni di Castelfrentano e, per la zona filtro, di Sant'Eusanio del Sangro);

3) Casoli (Comune di Casoli);

- 4) Fallo (Comune di Fallo);
- 5) Fara San Martino (Comune di Fara San Martino);
- 6) Guardiagrele (Comuni di Guardiagrele e, per la zona filtro, di Filetto);
- 7) Lanciano - Mozzagrogna (Comuni di Lanciano e Mozzagrogna);
- 8) Lanciano centro (Comune di Lanciano).

In sede di applicazione delle previsioni di Piano, in caso di disaccordo tra le previsioni normative e quelle grafiche delle tavole, prevalgono le presenti Norme.





CONCESSIONE EDILIZIA/PROVENIENZA

Fg. 38 part. 4372

L'opificio è stato realizzato in base alla concessione edilizia prot. n. 589/93 del 14/01/1993 – variante alla concessione edilizia 484/92 relativa a opificio esistente in Zona Industriale

La proprietà dell'immobile deriva da:

decreto di trasferimento immobile del Tribunale di Lanciano del 29/01/1991 nella procedura fallimentare a carico della società Belfatto Sas di Belfatto Domenico & C.

Fg. 38 part. 1094

decreto di trasferimento immobile del Tribunale di Lanciano del 21/11/2001 nella procedura fallimentare a carico della Coop. A R.L. CO.ZA.CA.

ELABORATI GRAFICI

Unitamente alla relazione si produce una copia degli elaborati grafici sviluppati dai rilievi effettuati in sede di sopralluogo.

DIFFORMITA' CATASTALI

Relativamente ai lotto n.1 e 2 non risultano difformità catastali.

ANNOTAZIONI, ISCRIZIONI e TRASCRIZIONI SUGLI IMMOBILI

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate dell'Ufficio Provinciale di Chieti – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – non risulta attualmente alcuna formalità registrata oltre l'acquisizione dei beni immobili e la trascrizione della sentenza di fallimento del Tribunale di Ascoli Piceno del 7/7/14.





CONSISTENZA

L'area dell'insediamento è così composta:

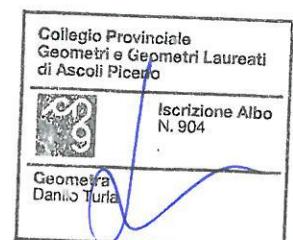
- lotto 1 - mq 14.010,50 di lotto, mq 7.536,60 (SEL) di capannone industriale, mq 1.649,57 (SEL) di palazzina uffici e servizi disposti su tre piani e mq 5.964,33 di corte esclusiva in parte pavimentata e in parte sistemata a verde;
- lotto 2 - mq 4.815,80 di lotto, mq 600,00 (SEL) di capannone industriale e mq 4.215,80 di corte esclusiva;

STATO DELL'IMMOBILE

lotto 1: l'immobile, di recente realizzazione, risulta in ottimo stato manutentivo;
lotto 2: sia il capannone che la corte esclusiva denotano un carente stato manutentivo e mostrano segni di vetustà e obsolescenza;

COMMERCIALIZZABILITÀ

Nell'area ove sono presenti gli immobili oggetto di stima sono presenti altri fabbricati di simile tipologia, molti dei quali in vendita e qualcuno oggetto proprio di procedura fallimentare. Per quanto sopra e in considerazione del difficile momento economico, si ritiene di non facile collocazione il compendio immobiliare esaminato.





VALORE DI STIMA

E' dovuta la seguente precisazione in quanto il sottoscritto ha esaminato lo stesso compendio industriale nella fase di preconcordato della OCMA SpA in quanto detentrica della quota di maggioranza della Centro Accessori Srl: in tale occasione la stima era stata determinata considerando i beni strumentali dell'Azienda nel loro valore assoluto, di produttività e di continuità aziendale, non influenzati, ovviamente, dalla situazione economico-finanziaria della Centro Accessori Srl stessa. Gli immobili, gli impianti e le attrezzature pertanto venivano considerati - riferiti all'attività che per il loro tramite veniva svolta - come beni necessari, funzionali e bilanciati alla necessità produttiva dell'Azienda.

Trattandosi oggi di compendio industriale di un soggetto giuridico dichiarato fallito dal Tribunale di competenza, è necessario affrontare la valutazione di stima non più con l'ottica di valutare parte di patrimonio aziendale con attività in corso ma con visione oggettiva dei singoli beni, o lotti di beni, da immettere su un mercato già saturo, ove prevale una variegata offerta contro una quasi inesistente richiesta e, inoltre, con l'attività industriale interrotta da mesi.

Naturalmente, tale condizione comporta una svalutazione del compendio aziendale rispetto alla valutazione di stima effettuata sullo stesso in piena attività.

Il sottoscritto ha effettuato ricerche circa recenti cessioni di immobili a medesima vocazione in modo da poter procedere all'applicazione del metodo MCA (market comparison approach), procedura di comparazione sintetica applicata alla stima degli immobili, che prende come termine di paragone le loro caratteristiche tecnico-economiche (superfici principali e secondarie, stato di manutenzione, impianti tecnologici, ubicazione, ecc.). Il sottoscritto valutatore ha rilevato n. 3 immobili comparabili, tra l'altro oggetto di aggiudicazioni da fallimenti, e mediante l'applicazione del metodo MCA ha apportato aggiustamenti sistematici ai parametri rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche degli immobili oggetto di stima.

Il sistema di equazioni relative ai confronti tra il singolo immobile rilevato e l'immobile da valutare, che per brevità si evita di riportare in perizia, fornisce il prezzo di mercato medio dell'immobile da valutarsi in funzione delle caratteristiche possedute.



I valori vengono di seguito determinati per via sintetica, mediante l'applicazione del prezzo medio di mercato, al metroquadrato, ricavato per il singolo lotto da valutare.

Di seguito si procede allo sviluppo sintetico dei valori di stima.

LOTTO 1

OPIFICIO

Valore di stima:

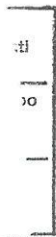
capannone =	mq	7.536,60
Totale superficie commerciale	mq	7.536,60

valore unitario calcolato con il metodo MCA = €/mq 259,00

mq 7.536,60 x €/mq 259,00 = € 1.951.979,40

Il valore di stima complessivo del capannone e delle strutture interne, compresa l'area di pertinenza, arrotondato è pari a: € 1.950.000,00 (dicansi euro unmilionenovecentocinquantamila/00)





PALAZZINA SERVIZI E UFFICI

Consistenza:

piano terra	mq	509,57
piano primo	mq	570,00
piano secondo	mq	570,00
totale superficie	mq	1.649,57

Valore di stima:

mq 1.649,57 x €/mq 415,00 = € 684.571,55

Il valore di stima complessivo della palazzina

uffici e servizi arrotondato è pari a:

€ 680.000,00

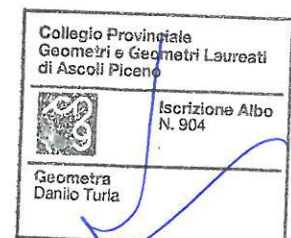
(diconsi euro seicentottantamila/00)

TOTALE STIMA LOTTO 1 (fg.38 part.4372)

Opificio	€	1.950.000,00
Palazzina uffici e servizi	€	680.000,00

Totale lotto 1 € **2.630.000,00**

(diconsi euro duemilioneicentotrentamila/00)





LOTTO 2

OPIFICIO

Valore di stima:

capannone = mq 600,00
Totale superficie commerciale mq **600,00**

valore unitario calcolato con il metodo MCA = €/mq 168,00

mq 600,00 x €/mq 168,00 = € 100.800,00

Il valore di stima complessivo del capannone e tettoie

arrotondato è pari a: € 100.000,00
(diconsi euro centomila/00)

area esterna di pertinenza (nel caso specifico va aggiunta al valore del fabbricato in quanto è di notevole estensione rispetto alla superficie coperta del lotto e vanta requisiti di edificabilità) mq 4.215,80

valore unitario di riferimento di mercato= €/mq 30,00

mq 4.215,80 x €/mq 30,00 = € 126.474,00

Il valore di stima complessivo dell'area di pertinenza

arrotondato è pari a: € 126.000,00
(diconsi euro centoventiseimila/00)

**Il valore di stima complessivo del capannone delle
tettoie, compresa l'area di pertinenza, LOTTO 2**

arrotondato è pari a: € 226.000,00
(diconsi euro duecentoventiseimila/00)



VALUTAZIONE COMPLESSO IMMOBILIARE DI CASOLI

Opificio – lotto 1	€	1.950.000,00
Palazzina uffici e servizi – lotto 1	€	680.000,00
totale lotto 1	€	2.630.000,00
Opificio– lotto 2	€	100.000,00
Corte esterna – lotto 2	€	126.000,00
totale lotto 2	€	226.000,00

TOTALE CASOLI € **2.856.000,00**
(diconsi euro duemilionioctococinquantaseimila/00)

La valutazione è comprensiva di tutte le parti che danno requisito all'insediamento industriale e nello specifico:

- pese industriali carrabili, idranti, vasche di raccolta, piantumazioni, illuminazione viabilità, etc;
- cabine elettriche, sezionatrici e di trasformazione facenti parte del lotto;
- strutture e opere realizzate in funzione delle attività produttive svolte;
- aree, anche esterne alla recinzione, necessarie al rispetto degli standard urbanistici che hanno permesso la realizzazione dell'opificio.





Il sottoscritto Tecnico estimatore incaricato ritiene, con la presente relazione che si compone di n. 15 (quindici) pagine, oltre agli allegati, per un totale di n. 114 (centoquattordici) pagine, di aver espletato l'incarico ricevuto.

Ascoli Piceno, li 30 gennaio 2015.

il Tecnico Estimatore
Geom. Danilo Turla

