

# TRIBUNALE ORDINARIO DI TERAMO

(SEZIONE FALLIMENTARE)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Procedura Estratto di Sentenza Dichiarativa di Fallimento n. [REDACTED]

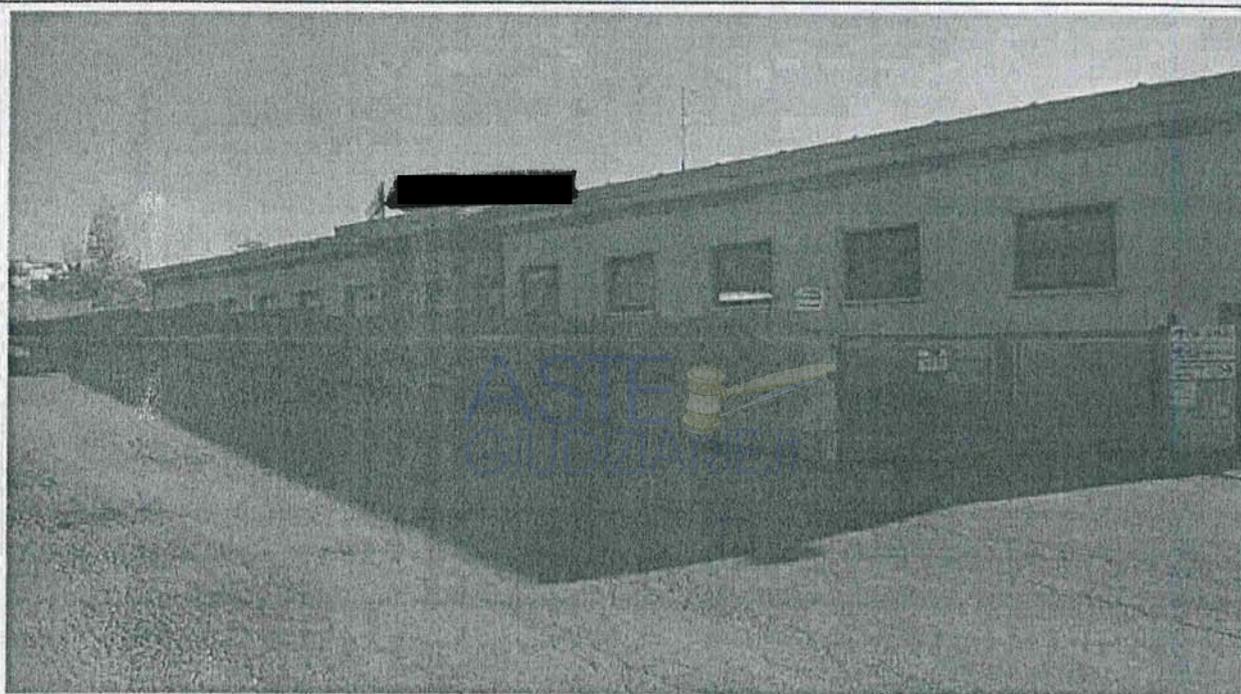
Giudice Delegato Dott. Giovanni Cirillo

Curatore Fallimentare Avv. Antonella Casimirri

Stimatore Tecnico Geom. Maurizio Alessandrini

Fallimento di [REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**Oggetto:** Descrizione stima di fabbricato Industriale posta in Comune di Ancarano (TE) in Via Gran Sasso costituita da un piano seminterrato e piano terra una Copertura in Piano, e Descrizione stima di Terreni ricadenti nel Comune di Ancarano e nel Comune Sant'Egidio alla Vibrata (TE).

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Lo stimatore tecnico  
geom. Maurizio Alessandrini

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Ordine dei Periti e Geometri  
Geometri e Geometri Laureati  
di Teramo



Inscrizione Albo  
N. 1365

Geometra  
Maurizio Alessandrini

Data: 20-04-2016

## STUDIO TECNICO

Geom. **Maurizio Alessandrini**

Via G. Marconi, 41 - 64016 Sant'Egidio alla Vibrata (TE)

Tel. e Fax 0861 847139 cell. 389-0256629

C.F. LSS MRZ 71H24Z133E - P.IVA 01597120672

Email: [alessandrini maurizio@virgilio.it](mailto:alessandrini maurizio@virgilio.it)

PEC: [maurizio.alessandrini@geopec.it](mailto:maurizio.alessandrini@geopec.it)

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

## RELAZIONE PARTE PRIMA

Indice:

<b>1. PREMESSO</b> .....	<b>3</b>
<b>2. DATI DEL FALLIMENTO</b> .....	<b>3</b>
<b>3. UBICAZIONE E NATURA DEI BENI OGGETTO DELLA STIMA</b> .....	<b>4</b>
A. UBICAZIONE E NATURA DEI FABBRICATI .....	4
B. UBICAZIONE E NATURA DEI TERRENI .....	4
<b>4. PREMessa GENERALITÀ DEI BENI</b> .....	<b>5</b>
DATI CATASTALI DEL FABBRICATO: .....	5
PROVENIENZA FABBRICATO .....	5
DATI CATASTALI DEI TERRENI: .....	5
PROVENIENZA TERRENI .....	6
CONFINI CATASTALI DEL FABBRICATO .....	6
REGOLARITÀ EDILIZIA .....	7
SITUAZIONE URBANISTICA TERRENI COMUNE DI ANCARANO (TE) .....	7
SITUAZIONE URBANISTICA TERRENI COMUNE DI SANT'EGIDIO ALLA VIBRATA (TE) .....	7
SITUAZIONE LOCATIVA .....	7
ATTI PREGIUDIZIEVOLI FABBRICATO DEL COMUNE DI ANCARANO .....	8
ATTI PREGIUDIZIEVOLI TERRENO DEL COMUNE DI ANCARANO .....	9
ATTI PREGIUDIZIEVOLI TERRENI DEL COMUNE DI ANCARANO .....	10
ATTI PREGIUDIZIEVOLI TERRENI DEL COMUNE DI SANT'EGIDIO ALLA VIBRATA .....	11
<b>5. QUANTIFICAZIONE DELLE CONSISTENZE FABBRICATO COMUNE DI ANCARANO</b> .....	<b>12</b>
<b>6. QUANTIFICAZIONE DELLE CONSISTENZE (TERRENI)</b> .....	<b>13</b>
<b>7. VALUTAZIONE IMMOBILI</b> .....	<b>14</b>
CRITERI DI VALUTAZIONE .....	14
VALORE DI MERCATO ATTRIBUIBILE DEI BENI .....	15
<b>8. STIMA BENI MOBILI</b> .....	<b>19</b>
<b>9. RIEPILOGO FINALE</b> .....	<b>26</b>
<b>10. CONSIDERAZIONI FINALI</b> .....	<b>27</b>

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

Sant'Egidio alla Vibrata -TE- Via G. Marconi, 41 - Tel. e Fax 0861 847139 cell. 389-0256629  
email: [alessandrini maurizio@virgilio.it](mailto:alessandrini maurizio@virgilio.it) - PEC: [maurizio.alessandrini@geopec.it](mailto:maurizio.alessandrini@geopec.it)

Lo scrivente, geom. Maurizio Alessandrini, nato in Svizzera il 24-06-1971, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Teramo al n. 1365, con C.F. LSSMRZ71H24Z133E e P.IVA 01597120672, con studio in S. Egidio alla Vibrata -TE- in Via Marconi n. 41, in qualità di Stimatore Tecnico, presenta la seguente relazione tecnico-estimativa, in seguito alla scelta del Curatore Fallimentare, Avv. Antonella Casimirri, e all'incarico dell'Ill.mo Giudice Delegato Dott. Giovanni Cirillo con provvedimento del 03/12/2015.

Espletate le operazioni e le ricerche resesi necessarie, lo Scrivente redige il presente elaborato, diviso in due parti: una descrittiva-estimativa, l'altra contenente l'indice di raccolta degli allegati.

## 1. PREMESSO

- CHE, ricevuto l'incarico di descrivere e stimare i beni di compendio della procedura, lo Scrivente ha dato corso alle indagini preliminari, di indole informativa e tecnica, indirizzate alla raccolta di dati indispensabili per poter successivamente procedere alla richiesta della documentazione catastale e comunale ;
- CHE più volte si è recato presso gli immobili oggetto di stima per rendersi conto della consistenza;
- CHE, raccolti i documenti necessari, ha predisposto la documentazione da allegare alla relazione descrittiva;
- CHE ha proceduto alla valutazione dei beni.

Tutto ciò premesso, lo scrivente rassegna il seguente elaborato tecnico estimativo.

## 2. DATI DEL FALLIMENTO

ESTRATTO DI SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

Sant'Egidio alla Vibrata -TE- Via G. Marconi, 41 - Tel. e Fax 0861 847139 cell. 389-0256629  
email: alessandrini maurizio@virgilio.it - PEC: maurizio.alessandrini@geopec

### 3. UBICAZIONE E NATURA DEI BENI OGGETTO DELLA STIMA

#### a. ubicazione e natura dei fabbricati

Il fabbricato oggetto di stima è ubicato nel Comune di Ancarano (TE) alla Via Gran Sasso snc in prossimità della Zona Artigianale.

Il Complesso Immobiliare è composto da un Piano Seminterrato, un Piano Terra ed un Piano Copertura a Terrazzo, dove insiste un Impianto Fotovoltaico.

Il piano Seminterrato, di circa mq 1.394, è ad uso Magazzino e Laboratorio per le esigenze dell'attività; ha un discreto stato di conservazione e presenta discrete rifiniture ed impianti standard ed è collegato al Piano Terra con una scala interna in cemento armato e da n.1 montacarichi.

Il piano Terra ha una superficie di circa mq 1.251 ed è composto da un Magazzino, un Laboratorio e un Locale Esposizione, oltre che da Uffici e Bagni e da un Locale Pompe Antincendio; presenta buone rifiniture ed impianti al di sopra dei minimi standard.

Il piano Primo Copertura a Terrazza ha una superficie di circa mq 1.550, dove è ubicato un Impianto Fotovoltaico di kWp 70,38 costituito da n. 306 moduli inclinati, ancorati, per mezzo di una struttura in alluminio, al solaio in cemento armato precompresso del piano copertura, e da n. 6 Inverter.

L'area esterna risulta completamente sistemata e recintata con muretto in cemento armato con sovrastante rete metallica; i due accessi carrabili sono prospicienti la Strada Provinciale n.7 e dotati, ciascuno, di un cancello carrabile in ferro con apertura automatizzata destinato alla viabilità interna e al carico e scarico delle merci.

#### b. ubicazione e natura dei terreni

I Terreni sono ubicati:

- nel Comune di Sant'Egidio alla Vibrata (TE), in via M. Buonarroti. Essi hanno come destinazione d'uso Zone produttive per insediamenti.
- nel Comune di Ancarano (TE) alla Via Gran Sasso snc in prossimità della Zona Artigianale. Essi hanno come destinazione d'uso Zona insediamenti produttivi, industriale e artigianale.

#### 4. Premessa Generalità dei Beni

##### Dati Catastali del fabbricato ( Allegato n° 1):

Agenzia Entrate Di Teramo – Sezione Territorio Catasto Urbano del Comune di Ancarano (TE)

L'unità immobiliare viene individuata al **Catasto dei Fabbricati** come segue:

- Foglio 9 p.lla 487 Sub1 con Cat. D/7 Rendita € 13.599,00
- Foglio 9 p.lla 487 Sub 2 con Cat. D/1 Rendita € 4.022,00

##### Provenienza Fabbricato

L'immobile sopra descritto è pervenuto in forza dei seguenti atti :

- Compravendita per Notaio Ciampini del 25/02/1991 repertorio 61546 e trascritto il 02/03/1991 al n.2343.
- Trasformazione di società per Notaio Biagio Ciampini del 12/09/2000 repertorio n. 178358 e trascritto 23/09/2000 al n. 7535.
- Compravendita per Notaio Ciampini del 22/10/2004 repertorio 209568 e trascritto il 29/10/2004 al n.12715.

##### Dati Catastali dei terreni ( Allegato n° 1):

Agenzia Entrate Di Teramo – Sezione Territorio Catasto Terreni del Comune di Ancarano (TE)

L'immobile viene individuata al **Catasto Terreni** come segue:

- Foglio 9 p.lla 411 Qualità Seminativo Classe 1 Superficie (m2) 13 90 R. d. € 8,97 R. a. € 6,82
- Foglio 9 p.lla 600 Qualità Seminativo Classe 1 Superficie (m2) 06 00 R. d. € 3,87 R.a . € 2,94
- Foglio 9 p.lla 601 Qualità Seminativo Classe 1 Superficie (m2) 00 90 R. d. € 0,58 R.a. € 0,44
- Foglio 9 p.lla 654 Qualità Seminativo Classe 1 Superficie (m2) 00 20 R. d. € 0,13 R.a. € 0,10

Agenzia Entrate Di Teramo – Sezione Territorio Catasto Terreni del Comune di Sant'Egidio alla Vibrata (TE)

L'immobile viene individuata al **Catasto Terreni** come segue:

- Foglio 18 p.lla 860 Qualità Seminativo Classe 1 Superficie (m2) 00 40 R. d. € 0,26 R.a. €

0,20

- Foglio 18 p.lla 904 Qualità Seminativo Classe 1 Superficie (m2) 1 84 00 R. d. € 118,79 R.a. € 90,28
- Foglio 18 p.lla 907 Qualità Seminativo Classe 1 Superficie (m2) 00 30 R. d. € 0,58 R.a. € 0,44;

### Provenienza terreni

- ✓ Il terreno del Comune di Ancarano Foglio 9 p.lla 411 mq 1390 sopra descritto è pervenuto in forza dei seguenti atti:
  - Compravendita per Notaio Ciampini del 25/02/1991 repertorio 61546 e trascritto il 02/03/1991 al n.2343.
  - Trasformazione di società per Notaio Biagio Ciampini del 12/09/2000 repertorio n. 178358 e trascritto 23/09/2000 al n. 7535.
- ✓ I terreni del Comune di Ancarano  
Foglio 9 p.lla 600 mq 600,  
Foglio 9 p.lla 601 mq 90,  
Foglio 9 p.lla 654 mq 20  
sopra descritti sono pervenuti in forza del seguente atto:
  - Compravendita per Notaio Ciampini del 22/10/2004 repertorio 209568 e trascritto il 29/10/2004 al n.12715.
- ✓ Il terreno del Comune di Sant'Egidio alla Vibrata Foglio 18 p.lla 860 mq 40 sopra descritto è pervenuto in forza del seguente atto:
  - Compravendita per Notaio Ciampini del 15/02/2002 repertorio 193598 e trascritto il 27/02/2002 al n. 2204.

### Confini Catastali del fabbricato

- Nord Confina con Appezamento di Terreno d [REDACTED]
- Sud confina c [REDACTED]
- Est Confina con appezzam [REDACTED]
- Ovest Confina con Strada Provinciale S.P. N° 7 Ancarano (TE)

## **Regolarità Edilizia (Allegato n°2)**

Come risulta dalla documentazione fornita allo scrivente da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Ancarano (TE), settore edilizia privata, in data 29 Dicembre 2015, il Fabbricato oggetto di stima è stato edificato con le seguenti Autorizzazioni:

- Concessione Edilizia n. 622 del 27/03/1992 per La Realizzazione Opificio Artigianale;
- Denuncia di Inizio Attività Protocollo 1979 del 20/03/1997, per Impianti Tecnologici e Variante alla Concessione Edilizia n. 622 del 27/03/1992;
- Certificato di Agibilità per la realizzazione Opificio Artigianale Protocollo n. 2868 in data 24/04/1997, con Certificati Conformità Impianti e Certificato Collaudo;
- Permesso di Costruire per lavori di Ampliamento Fabbricato n. 22/2009 del 14/01/2009. Si specifica che sono stati autorizzati l'ampliamento del piano seminterrato e del piano terra ma, da rilievi effettuati sul posto, è stato realizzato il solo piano seminterrato e, conseguentemente, la pratica edilizia comunale non è ancora stata conclusa;
- Segnalazione Certificata Inizio Attività Realizzazione Impianto Fotovoltaico Potenza kW 70.38 Protocollo n. 2593 in data 08/04/2011;
- Dalla Documentazione Comunale non risultano Condoni edilizi.

## **Situazione Urbanistica Terreni Comune di Ancarano (TE)**

In Riferimento al Certificato Di Destinazione Urbanistica, il vigente PRG del Comune di Ancarano (TE) l'area su cui si è costruito il fabbricato in cui sono stati situati i beni oggetto della stima ricade in Zona Insediamenti Produttivi e Industriale Artigianale. (Allegato 3).

## **Situazione Urbanistica Terreni Comune di Sant'Egidio alla Vibrata (TE)**

In Riferimento al Certificato Di Destinazione Urbanistica del Comune di Sant'Egidio alla Vibrata (TE) in cui sono stati situati i beni oggetto della stima, essi ricadono in Zona Insediamenti Produttivi D1 Industriale Artigianale. (Allegato n°3).

## **Situazione Locativa**

Dalla documentazione data dal Curatore Fallimentare, risulta una Scrittura Portante Affitto del

al Canone Mensile di € 2.500,00, stipulato sull'unità immobiliare individuata al N.C.E.U. al Foglio 9 P.IIa n. 487 sub I piano S1-T, Categ. D/7 R.C. € 13.599,00, con una superficie di circa mq 2457. Il suddetto Contratto è stato registrato a Teramo in data 10 Febbraio 2014 al n. 757 serie IT, per la durata di 3 Anni, Canone Annuo € 30.000,00 oltre iva (Allegato n°4).

A parere dello scrivente, tenendo presente i valori espressi dall'Osservatorio Immobiliare e considerando il periodo di crisi nel settore locazione di Immobili Commerciali negli ultimi anni e la forte recessione industriale in atto lungo l'asse Ancarano/Sant'Egidio alla Vibrata (TE), un congruo valore di locazione può essere stimato in € 2,00 al mq.

### **Atti Pregiudizievoli fabbricato del Comune di Ancarano**

**Agenzia Entrate Ufficio Provinciale Di Teramo Catasto Fabbricati del Comune di Ancarano (TE)**

L'unità immobiliare viene individuata al **Catasto Fabbricati** come segue:

- Foglio 9 p.IIa 487 Sub1 con Cat. D/7 Rendita € 13.599,00 ( P1S – PT )
- Foglio 9 p.IIa 487 Sub 2 con Cat. D/I Rendita € 4.022,00 ( P1S – P1 )

**L'immobile è pervenuto in forza dei seguenti atti:**

- Compravendita per Notaio Ciampini del 25/02/1991 repertorio 61546 e trascritto il 02/03/1991 al n.2343.
- Trasformazione di società per Notaio Biagio Ciampini del 12/09/2000 repertorio n. 178358 e trascritto 23/09/2000 al n. 7535.
- Compravendita per Notaio Ciampini del 22/10/2004 repertorio 209568 e trascritto il 29/10/2004 al n.12715.

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** – concessione a garanzia del mutuo di Euro 2.000.000,00 a garanzia di di Euro 1.000.000,00, durata 15 anni. Accesa con Atto Biagio Ciampini del 16/11/2009 repertorio 234196/53508 e iscritto il 17/11/2009 al n.4732 di formalità. [REDACTED]
- **Ipoteca giudiziale** – decreto ingiuntivo di Euro 145.000,00 a garanzia di Euro 106.856,08. Accesa con atto del Tribunale di Biella del 24/07/2014 repertorio 1632 e iscritto il 29/08/2014 al n. 1178 di formalità. [REDACTED]  
con sede in Ancarano (TE).

- **Ipoteca legale** di Euro 930.533,26 a garanzia di € 465.266,63. Accesa con atto Equitalia Centro S.p.A. Del 07/04/2015 repertorio n.388/10185 e trascritto il 08/04/2015 al n. 623 di formalità. A [redacted] con sede in Ancarano (TE).

### Trascrizioni

- **Sentenza dichiarativa di Fallimento**, atto del Tribunale di Teramo del 16/09/2015 repertorio n. 151/2015 e trascritto al n. 11890 di formalità. A favore di Massa di Creditori del Fallimento [redacted] con sede in Ancarano (TE).

### Atti Pregiudizievoli terreno del Comune di Ancarano

Agenzia Entrate Ufficio Provinciale Di Teramo Catasto Terreni del Comune di Ancarano (TE)

L'unità immobiliare viene individuata al Catasto Terreni come segue:

- Foglio 9 p.lla 411 Qualità Seminativo Classe 1 Superficie (m2) 13 90 R. d. € 8,97 R. a. € 6,82

L'immobile è pervenuto in forza dei seguenti atti:

- Compravendita per Notaio Ciampini del 25/02/1991 repertorio 61546 e trascritto il 02/03/1991 al n.2343.
- Trasformazione di società per Notaio Biagio Ciampini del 12/09/2000 repertorio n. 178358 e trascritto 23/09/2000 al n. 7535.

### Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** – decreto ingiuntivo di Euro 145.000,00 a garanzia di Euro 106.856,08. Accesa con atto del Tribunale di Biella del 24/07/2014 repertorio: 1632 e iscritto il 29/08/2014 al n. 1178 di formalità. [redacted]
- **Ipoteca legale** di Euro 930.533,26 a garanzia di € 465.266,63. Accesa con atto Equitalia Centro S.p.A. Del 07/04/2015 repertorio n.388/10185 e trascritto il 08/04/2015 al n. 623 di formalità. [redacted]

## Trascrizioni

- **Sentenza dichiarativa di Fallimento**, atto del Tribunale di Teramo del 16/09/2015 repertorio n. 151/2015 e trascritto al n. 11890 di formalità. A favore di Massa di

## Atti Pregiudizievoli terreni del Comune di Ancarano

Agenzia Entrate Ufficio Provinciale Di Teramo Catasto Terreni del Comune di Ancarano (TE)

L'unità immobiliare viene individuata al **Catasto Terreni** come segue:

- Foglio 9 p.lla 600 Qualità Seminativo Classe 1 Superficie (m2) 06 00 R. d. € 3,87 Ra. € 2,94
- Foglio 9 palla 601 Qualità Seminativo Classe 1 Superficie (m2) 00 90 R. d. € 0,58 Ra. € 0,44
- Foglio 9 palla 654 Qualità Seminativo Classe 1 Superficie (m2) 00 20 R. d. € 0,13 Ra. € 0,10

L'immobile è pervenuto in forza dal seguente atto:

- Compravendita per Notaio Ciampini del 22/10/2004 repertorio 209568 e trascritto il 29/10/2004 al n.12715.

## Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** – decreto ingiuntivo di Euro 145.000,00 a garanzia di Euro 106.856,08. Accesa con atto del Tribunale di Biella del 24/07/2014 repertorio 1632 e iscritto il 29/08/2014 al n. 1178 di formalità.
- **Ipoteca legale** di Euro 930.533,26 a garanzia di € 465.266,63. Accesa con atto Equitalia Centro S.p.A. Del 07/04/2015 repertorio n.388/10185 e trascritto il 08/04/2015 al n. 623 di formalità. A

## Trascrizioni

- **Sentenza dichiarativa di Fallimento**, atto del Tribunale di Teramo del 16/09/2015

A favore di Massa di Creditori

## Atti Pregiudizievoli Terreni del Comune di Sant'Egidio alla Vibrata

Agenzia Entrate Ufficio Provinciale Di Teramo Catasto Terreni del Comune di Sant'Egidio alla Vibrata (TE)

L'unità immobiliare viene individuata al **Catasto Terreni** come segue:

- Foglio 18 p.lla 860 Qualità Seminativo Classe 1 Superficie (m2) 00 40 R. d. € 0,26 Ra. € 0,20
- Foglio 18 palla 904 Qualità Seminativo Classe 1 Superficie (m2) 1 84 00 R. d. € 118,79 Ra. € 90,28
- Foglio 18 palla 907 Qualità Seminativo Classe 1 Superficie (m2) 00 30 R. d. € 0,58 Ra. € 0,44

L'immobile è pervenuto in forza dal seguente atto:

- Compravendita per Notaio Ciampini del 15/02/2002 repertorio 193598 e trascritto il 27/02/2002 al n.2204.

### Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale:** decreto ingiuntivo di Euro 145.000,00 a garanzia di Euro 106.856,08. Accesa con atto del Tribunale di Biella del 24/07/2014 repertorio 1632 e iscritto il 29/08/2014 al n. 1178 di formalità. [REDACTED]
- **Ipoteca legale** di Euro 930.533,26 a garanzia di € 465.266,63. Accesa con atto Equitalia Centro S.p.A. Del 07/04/2015 repertorio n.388/10185 e trascritto il 08/04/2015 al n. 623 di formalità. A favore di [REDACTED]

### Trascrizioni

- **Sentenza dichiarativa di Fallimento**, atto del Tribunale di Teramo del 16/09/2015 [REDACTED]

sede in Ancarano (TE).

## 5. Quantificazione delle Consistenze fabbricato Comune di Ancarano

I beni oggetto della stima sono situati in Ancarano (TE), alla Via Gran Sasso e sono riportati presso l'Agenzia Entrate Ufficio Provinciale Di Teramo – Sezione Territorio Catasto Urbano del Comune di Ancarano (TE). L'unità immobiliare viene individuata al Catasto dei Fabbricati come segue:

- Foglio 9 p.lla 487 Sub1 con Cat. D/7 Rendita € 13.599,00.
- Foglio 9 p.lla 487 Sub 2 con Cat. D/1 Rendita € 4.022,00.

### Piano Seminterrato h = 4,50

- Superficie lorda Magazzino Laboratorio = mq 1.366 circa
  - Superficie lorda Locale Deposito Acqua Antincendio e Locale Pompe = mq 28 circa
- Totale mq Piano seminterrato mq 1.394 circa**

### Piano Terra h = 3,80

- Superficie lorda Magazzino = mq 518 circa
- Superficie lorda Laboratorio uffici = mq 513,82 circa
- Superficie lorda Esposizione = mq 170,60 circa (Lo stato dei luoghi non è conforme al progetto presentato presso il Comune di Ancarano per diversa ripartizione interna)
- Superficie lorda Balcone = 26,49 mq circa
- Superficie lorda Tettoia Carico Merci = mq 24,12 circa
- Superficie lorda Centrale Termica e Locale Pompe Antincendio = mq 16,24 circa

**Totale mq Piano Terra mq 1.251 circa**

### Piano Primo Copertura a Terrazza

- Superficie Lorda = Totale mq 1.550 circa
- Impianto Fotovoltaico = Potenza kWp 70.38

### Area Esterna al Fabbricato

- Superficie esterna al Fabbricato = Totale mq 3.381 circa

## 6. Quantificazione delle Consistenze (Terreni)

- I beni oggetto della stima sono situati in Ancarano (TE), alla Via Gran Sasso e sono riportati presso Catasto Terreni Comune di Ancarano (TE): Foglio 9 Particella 411 - Superficie mq 1.390
- Catasto Terreni Comune di Ancarano (TE): Foglio 9 Particella 654 - Superficie mq 20
- Catasto Terreni Comune di Ancarano (TE): Foglio 9 Particella 600 - Superficie mq 600
- Catasto Terreni Comune di Ancarano (TE): Foglio 9 Particella 601 - Superficie mq 90
- Catasto Terreni Comune di Sant'Egidio alla Vibrata (TE): Foglio 18 Particella 860 - Superficie mq 40
- Catasto Terreni Comune di Sant'Egidio alla Vibrata (TE): Foglio 18 Particella 904 - Superficie mq 18.400
- Catasto Terreni Comune di Sant'Egidio alla Vibrata (TE): Foglio 18 Particella 907 - Superficie mq 30

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Sant'Egidio alla Vibrata -TE- Via G. Marconi, 41 - Tel. e Fax 0861 847139 cell. 389-0256629  
email: alessandrini@vlgillo.it - PEC: maurizio.alessandrini@geopec

## 7. VALUTAZIONE IMMOBILI

In espletamento dell'incarico conferitomi, sono stati acquisiti tutti gli elementi utili e necessari per una corretta valutazione e per la redazione della presente relazione anche sulla base dei sopralluoghi in sito.

### **-Considerazioni sul Mercato Immobiliare – Quadro Economico**

Per quanto sopra esposto, considerata la posizione del fabbricato, tenuto conto del contesto generale della zona in cui si trova e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso, esso esprime un valore di mercato con i prezzi già al netto delle considerazioni di vetustà e di altri fattori in genere incidenti sul giudizio di Stima, e anche sulla base dei sopralluoghi in sito.

Per procedere alla valutazione effettiva e fissare, quindi il Valore dell'immobile, il sottoscritto fa rilevare che i criteri adottati seguono i principi teorici dell'estimo. Il metodo applicato è, perciò, quello considerato comparativo, atto a stabilire una relazione analogica tra i valori, le caratteristiche di eventi noti ed il bene in oggetto.

Dato, in effetti, lo scopo che si prefigge la valutazione degli immobili in questione, ovvero quello della ricerca del valore di mercato, è stata effettuata un'indagine accurata per acclarare le condizioni esistenti nel Comune per offerte di beni immobili simili a quello in questione.

### **CRITERI DI VALUTAZIONE**

Le variabili che hanno inciso sulla determinazione del valore degli immobili sono state individuate nell'ubicazione degli stessi, nelle caratteristiche della zona, nella peculiarità, nello stato di fatto ed ancora nella consistenza, in riferimento ai valori espressi dall'Osservatorio Immobiliare; infine, per la Valutazione degli Immobili, è stato preso in considerazione anche il periodo di crisi nel settore di compravendita di Immobili Commerciali negli ultimi anni, e la forte crisi industriale lungo l'asse Ancarano / Sant'Egidio alla Vibrata (TE) che ha causato la presenza di numerose strutture in vendita che non riescono a trovare acquirenti a causa dell'inesistenza di nuove iniziative industriali.

Alla luce di quanto esposto, le informazioni assunte e l'analisi dei dati oggettivi consentono di attribuire per l'immobile in questione, il prezzo unitario al metro quadrato.

Per una corretta valutazione dell'immobile sono state eseguite le misurazioni delle dimensioni principali dell'intero immobile e ricavate dalla documentazione amministrativa reperita presso il Comune di Ancarano e di Sant'Egidio alla Vibrata (TE), e presso l'Agenzia delle Entrate sezione Catasto Fabbricati e Catasto Terreni, ottenendo la seguente consistenza espressa in "Superficie lorda vendibile" (al lordo delle murature interne e perimetrali).

## VALORE DI MERCATO ATTRIBUIBILE DEI BENI

In riferimento a quanto descritto nei punti precedenti, in base alla conoscenza diretta del mercato locale e tenendo conto delle caratteristiche generali e particolari degli immobili in oggetto, e considerando anche il periodo di crisi nel settore di compravendita di Immobili Industriali negli ultimi anni, si ritiene equo adottare i seguenti valori:

## VALUTAZIONE FABBRICATO

**Piano Seminterrato: Magazzino Laboratorio: valore € 290,00/mq**

Superficie complessiva lorda commerciale: mq 1.394 circa

valore stimato: € 404.260,00

**Piano Terra Magazzino Laboratorio Uffici valore € 380,00/mq**

Superficie complessiva lorda commerciale mq 1.251 circa

valore stimato: € 475.380,00

**Piano Primo Copertura in Piano valore 85,00/mq**

Superficie complessiva lorda commerciale mq 1.550 circa

valore stimato: € 131.750,00

**Area Esterna al Fabbricato valore € 28,00/mq**

Superficie complessiva lorda commerciale mq 3.381 circa

valore stimato: € 94.668,00

**Valore Totale del compendio immobiliare –Fabbricato- € 1.106.058,00**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Sant'Egidio alla Vibrata -TE- Via G. Marconi, 41 - Tel. e Fax 0861 847139 cell. 389-0256629  
email: alessandrini@virlglio.it - PEC: maurizio.alessandrini@geopec

## CRITERI DI VALUTAZIONE IMPIANTO FOTOVOLTAICO

Trattasi di un impianto di produzione di energia da fonte solare fotovoltaica di Potenza pari 70,38 kWp che è stato installato sulla copertura piana di un Fabbricato Artigianale nel Comune di Ancarano (TE) Via Gran Sasso snc Zona Artigianale, composto da n. 306 Moduli Marca Senso Tec – Modello ST230P e n. 6 inverter marca Power One Modelli PVI-12,5 OUTD FS- IT PVI – 10.0 OUTD FS – IT.

Le variabili che hanno inciso sulla determinazione del valore dell'Impianto Fotovoltaico sono state individuate nei vari sopralluoghi eseguiti, in riferimento allo stato di manutenzione dei pannelli fotovoltaici, degli inverter (1 inverter non è funzionante) e della copertura in piano, e da una indagine termografica (v. Allegato n° 5): eseguite sul posto con strumentazione idonea; va inoltre considerato che l'impianto è accessibile solo attraverso l'immobile pure oggetto di valutazione, per cui il suo valore decresce necessariamente in considerazione del fatto che bisogna chiedere ad altro eventuale proprietario il diritto di passaggio per visionare e mantenere l'impianto stesso.

Alla luce di quanto esposto, le informazioni assunte e l'analisi dei dati oggettivi si ritiene equo attribuire all'impianto fotovoltaico in questione il seguente valore

**Impianto Fotovoltaico € 1.400,00/kWp**

Potenza Impianto Fotovoltaico: kWp 70,38

valore stimato: € 98.532,00

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Sant'Egidio alla Vibrata -TE- Via G. Marconi, 41 - Tel. e Fax 0861 847139 cell. 389-0256629  
email: alessandrini maurizio@virgillo.it - PEC: maurizio.alessandrini@geopec

## VALUTAZIONE TERRENI

Catasto Terreni Comune di Ancarano (TE) Foglio 9 Particella 411: valore € 20,00/mq

Superficie catastale mq 1.390

valore stimato: € 27.800,00

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Catasto Terreni Comune di Ancarano (TE) Foglio 9 Particella 654: valore € 20,00/mq

Superficie catastale mq 20

valore stimato: € 400,00

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Catasto Terreni Comune di Ancarano (TE) Foglio 9 Particella 600: valore € 18,00/mq

Superficie catastale mq 600

valore stimato: € 10.800,00

Catasto Terreni Comune di Ancarano (TE) Foglio 9 Particella 601: valore € 12,00/mq

Superficie catastale mq 90

valore stimato: € 1.080,00

Valore Totale dei terreni insistenti nel comune di Ancarano:

€ 40.080,00

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Sant'Egidio alla Vibrata -TE- Via G. Marconi, 41 - Tel. e Fax 0861 847139 cell. 389-0256629  
email: alessandrinimaurizio@virgilio.it - PEC: maurizio.alessandrini@geopec

**Catasto Terreni Comune di Sant'Egidio alla Vibrata (TE) Foglio 18 Particella 860:**  
valore € 10,00/mq

Superficie catastale mq 40  
valore stimato: € 400,00

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**Catasto Terreni Comune di Sant'Egidio alla Vibrata (TE) Foglio 18 Particella 904:**  
valore 24,00/mq

Superficie catastale mq 12.336  
valore stimato: € 296.064,00

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**Catasto Terreni Comune di Sant'Egidio alla Vibrata (TE) Foglio 18 Particella 904:**  
valore 15,00/mq

Superficie catastale mq 2.416  
valore stimato: € 36.240,00

**Catasto Terreni Comune di Sant'Egidio alla Vibrata (TE) Foglio 18 Particella 904:**  
valore 12,00/mq

Superficie catastale mq 3.648  
valore stimato: € 43.776,00

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**Catasto Terreni Comune di Sant'Egidio alla Vibrata (TE) Foglio 18 Particella 907:**  
valore 10,00/mq

Superficie catastale mq 30  
valore stimato: € 300,00

**Valore Totale dei terreni insistenti nel comune di Sant'Egidio alla  
Vibrata: € 376.780,00**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

Sant'Egidio alla Vibrata -TE- Via G. Marconi, 41 - Tel. e Fax 0861 847139 cell. 389-0256629  
email: alessandrini@virgilio.it - PEC: maurizio.alessandrini@geopec

## 8. STIMA BENI MOBILI

In Riferimento al Verbale di Formazione dell'Inventario nel Fallimento del 09/12/2015 (v. Allegato n. 6), sono stati rinvenuti i seguenti beni mobili. Dato lo scopo che si prefigge la valutazione dei beni mobili in questione, ovvero quello della ricerca del valore di mercato, è stata effettuata un'indagine accurata per acclarare le condizioni esistenti per offerte di beni mobili simili a quelli in questione.

### Macchine e Attrezzature

Attrezzature rinvenute	Valore stimato (€)
N.1 JUKI MO-3614 SERIE N. MOOEO14771	50,00
N.1 RIMOLDI NECCHI SERIE N. 527-00-1CD-01	100,00
N.1 RIMOLDI NECCHI SERIE N. F27-00-1CD-01	100,00
N.1 RIMOLDI NECCHI 958-264 SERIE N.6026252	100,00
N.1 RIMOLDI NECCHI 958-264 SERIE N.00524725	100,00
N.1 RIMOLDI NECCHI 958-264 SERIE N.6026251	100,00
N.1 RIMOLDI NECCHI 958-268 SERIE N.0003605	100,00
N.1 RIMOLDI NECCHI 958-264 SERIE N.6026260	100,00
N.1 RIMOLDI NECCHI 958-264 SERIE N.00524706	100,00
N.1 RIMOLDI NECCHI 958-108 SERIE N.0003326	100,00
N.1 RIMOLDI NECCHI 958-264 SERIE N.00524706	100,00
N.1 RIMOLDI NECCHI 958-261 SERIE N.00525730	100,00
N.1 RIMOLDI NECCHI 958-264 SERIE N.0003524	100,00
N.1 ADLER 467 SERIE N. FA-373	50,00
N.1 PFAFF 1245 SERIE N.505756	100,00
N.1 BROTHER LT2-B SERIE N.892-005	100,00
N.1 TAGLIO INVESTRONICA MODELLO VA00CV7.0B0.C1A TIPO CU7 SERIE 004004+CAD	9000,00
N.3 TAGLIERINE TESSUTO	450,00
N.1 TAGLIERINE VERTICALE HITAKA SERIE 104-15 -	180,00
N. 1 COMPRESSORE ATLAS COPCO AII109686 -	230,00
N. 2 AVVITATORE	100,00
N. 1 TAGLIAGOMMA -	100,00
N. 1 MACCHINA INFILA CUSCINI TIPO COVER A SERIE 234	400,00
N. 1 MACCHINA CONTAMETRI	350,00
<b>Totale Valore Macchine e Attrezzature</b>	<b>12.310,00</b>

**AUTOMEZZI:**

Elenco automezzi	Valore stimato (€)
N. 1 RENAULT TRUCKS, targa CY836PC	1.200,00
N. 1 IVECO I20E28, targa DE861DK	4.000,00
N. 1 IVECO I20E28 targa DE862DK	4.000,00
N. 1 IVECO FIAT 35/12 targa AJ049FT	800,00
<b>TOTALE Valore Automezzi</b>	<b>10.000,00</b>

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Macchine per Ufficio (Calcolatrice)**

Elenco macchine	Valore stimato
N.1 CALCOLATRICE OLIVETTI LOGOS SERIE N. 7000173	40,00
N.1 CALCOLATRICE ECO FRIENDLY OLIVETTI Serial NR. 0040082 mod.logos 912	40,00
N.1 CALCOLATRICE OLIVETTI LOGOS 582 S/N : 7361026	20,00
N.1 CALCOLATRICE OLIVETTI LOGOS 912 ECO FRIENDLY S/N: 00400826	40,00
<b>TOTALE Valore Calcolatrici</b>	<b>140,00</b>

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Gruppo Computer**

Elenco computer	Valore stimato (€)
N. 1 COMPUTER VIDEO IBM L170 NR. 6734-AB9-66 N. 6083 PC IBM MT-M 8423 - 74G S/N: KDPCZ73 Mouse e Tastiera	100,00
N. 1 COMPUTER PC LENOVO MT-M 9702 - 7UG S/N : L303383 VIDEO LENOVO TYPE 9227 - AB6 S/N: V6-GK353L171L Mouse e Tastiera	100,00
N. 1 COMPUTER VIDEO LG FLATRON L1919S S/N : 701NDQA52908 PC LENOVO MT-M 8985-62G S/N : LY0C455 Mouse e Tastiera	100,00
N. 1 COMPUTER VIDEO LENOVO TYPE 9227-AB6 S/N : CNCY71RG5H	100,00
N. 1 PC LENOVO MT-M 8985-7QG S/N : LM20433 VIDEO FLATRON	90,00

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Sant'Egidio alla Vibrata -TE- Via G. Marconi, 41 - Tel. e Fax 0861 847139 cell. 389-0256629  
email: alessandrini maurizio@virgilio.it - PEC: maurizio.alessandrini@geopec

L1919S LG S/N : 701NDQL52911 Mouse e Tastiera	
N.1 PC QUADD ASSEMBLATO Mouse e Tastiera	30,00
N. 1 COMPUTER VIDEO E PC MOD. HP ENVY23 TOUCH SMART S/N NR. CZC2456DH56 M/N :23 D000EL Mouse e Tastiera	460,00
N. 1 NOTEBOOK TRAVEL MATE 8000 SERIES S/N: LXT420600342001659EF00	30,00
N.1 SERVER IBM XEON SYSTEM X3400 MT:7976 SN:KDNWXZY P/N 7976KJG	40,00
N.1 VIDEO IBM E74 Mouse e Tastiera	20,00
<b>TOTALE Valore Computer</b>	<b>1.070,00</b>

### Gruppo Fax

Elenco fax	Valore stimato (€)
N. 1 FAX RICOH AFICIO 1013F S/N : H92 28600058	50,00
<b>TOTALE Valore Fax</b>	<b>50,00</b>

### Gruppo Stampante

Elenco stampanti	Valore stimato (€)
N. 1 stampante ZEBRA TLP2844 SERIAL NR. 41A053701569	100,00
N. 1 stampante LASERJET PRO 400 MFP SERIAL NR. CNB6D3NHZK	115,00
N. 1 stampante HP LASERJET P2015D PROD. NR. CB367A S/N: CNBW7447VM	100,00
N. 1 stampante HP LSERJET CM1017 MFP S/N: CNCY71	100,00
N. 1 stampante HP COLORE LASERJET 1200 P/N: C7044 S/N: CNC9106613	100,00
<b>TOTALE Valore Stampanti</b>	<b>515,00</b>

### Altre attrezzature

Sant'Egidio alla Vibrata -TE- Via G. Marconi, 41 - Tel. e Fax 0861 847139 cell. 389-0256629  
email: alessandrini@virgilio.it - PEC: maurizio.alessandrini@geopec

Elenco attrezzature	Valore stimato (€)
N. 1 pistola datalogic TYPE: HERON D130 BLAC S/N: C05N07931	75,00
N. 1 pistola datalogic TYPE: HERON D130 USB BLACK	75,00
N. 1 impianto telefonico	120,00
<b>TOTALE Valore altre attrezzature</b>	<b>270,00</b>

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Sant'Egidio alla Vibrata -TE- Via G. Marconi, 41 - Tel. e Fax 0861 847139 cell. 389-0256629  
email: alessandrinimaurizio@virgilio.it - PEC: maurizio.alessandrini@gepec

## INVENTARIO MATERIE PRIME

Materie prime	Quantità (mt)	Prezzo unitario (€)	Totale (€)
Tessuti vari	9.100	5,68	51.688,00
Cat . A	2.300	3,30	7.590,00
Cat . B	3.690	4,04	4.907,60
Cat . C	2.513	4,84	12.162,92
Cat . Extra	1.315	6,59	8.665,85
Cat . Lusso	380	8,89	3.378,20
Cat . Super	315	11,06	3.483,90
Cat . Superlusso	315	13,83	4.356,45
Cat . Alcantara	10	50,40	504,00
Tessuto / Ecopelle	19.931,00	5,40	107627,40
Pelle	112,20	24,95	2.799,39
Sagomati Gomma	1.770	26,68	47.223,60
Aggiuntivi	1.380	€ 16,80	23.188,14
Reti	97	85,20	8.264,40
Spalliere	36	20,57	740,52
Materassi	48	47,99	2.303,52
Legno	8,00	153,00	1.224,00

È stato considerato un abbattimento prezzi del 10% in riferimento all'inventario del 31/12/2014 riportato nel *Verbale di formazione dell'inventario nel fallimento* del 09-12-2015, dovuta alla naturale perdita di valore della merce stoccata.

**Totale Materie Prime € 300.103,75 al netto di iva**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Sant'Egidio alla Vibrata -TE- Via G. Marconi, 41 - Tel. e Fax 0861 847139 cell. 389-0256629  
email: alessandrini@virgilio.it - PEC: maurizio.alessandrini@geopec

Accessori	Quantità (nr)	Prezzo unitario (€)	Totale (€)
Piedi	4.880	0,89	4.343,20
Aste di legno	52	14,03	729,56
Passamaneria	7.300	0,66	4.818,00
Fondelli Quantità	1.900	0,13	247,00
Viti Quantità	28.300	0,072	2.037,60
Baionette/Ganci	660	0,41	270,60
Velcro	5.600	0,15	840,00
Cerniere	8.620	0,14	1.206,80
Corda Quantità	3.700	0,063	233,10
Filo	452.000	0,0018	813,60
Cancelleria	360	€ 3,60	1.296,00

È stato considerato un abbattimento prezzi del 10% in riferimento all'inventario del 31/12/2014 riportato nel *Verbale di formazione dell'inventario nel fallimento* del 09-12-2015, dovuta alla naturale perdita di valore della merce stoccata.

**TOTALE ACCESSORI € 16.835,46**

## SEMILAVORATI

semilavorati	Quantità (nr)	Prezzo unitario (€)	Totale (€)
Fodere	92	238,60	21.951,20
Fusti in	12	53,00	636,00

È stato considerato un abbattimento prezzi del 10% in riferimento all'inventario del 31/12/2014 riportato nel *Verbale di formazione dell'inventario nel fallimento* del 09-12-2015, dovuta alla naturale perdita di valore della merce stoccata.

**TOTALE SEMILAVORATI € 22.587,20**

Prodotti finiti	Quantità (nr)	Prezzo unitario (€)	Totale (€)
Divano a 2 posti	13	374,25	4.865,25
Divano Intermedio	5	431,75	2.158,75
Divano a 3 posti	19	535,90	10.182,00
Divano a 4 posti	5	604,71	3.023,55
Divano intermedio letto	4	576,60	2.306,40
Penisola	2	347,13	694,26
Angolo	1	356,85	356,85
Pouf	14	63,15	884,10
Trapunte	4	76,50	306,00
Cuscinetti	9	13,05	117,45

È stato considerato un abbattimento prezzi del 10% in riferimento all'inventario del 31/12/2014 riportato nel *Verbale di formazione dell'inventario nel fallimento* del 09-12-2015, dovuta alla naturale perdita di valore della merce stoccata.

**TOTALE PRODOTTI FINITI € 24.894,71**

**IL Valore Complessivo dei beni mobili è pari ad Euro 364.421,12**

## 9. RIEPILOGO FINALE

Si riassumono le informazioni già dettagliatamente esposte nei paragrafi precedenti.

- Valore compendio immobiliare fabbricato in Ancarano: € 1.106.058,00
- Valore impianto fotovoltaico: € 98.532,00
- Valore dei terreni insistenti nel Comune di Ancarano: € 40.080,00
- Valore dei terreni insistenti nel Comune di Sant'Egidio alla Vibrata: € 376.780,00
- Valore totale di macchine e attrezzature: € 12.310,00
- Valore totale degli automezzi: € 10.000,00
- Valore totale macchine per ufficio: € 140,00
- Valore totale Computer: € 1.070,00
- Valore totale fax: € 50,00
- Valore totale gruppo stampanti: € 515,00
- Valore totale altre attrezzature: € 270,00
- Totale materie prime: € 300.103,75
- Totale accessori: € 16.835,46
- Totale semilavorati: € 22.587,20
- Totale prodotti finiti: € 24.894,71

Il Valore Complessivo del Compendio Immobiliare e Mobiliare della [REDACTED] ammonta ad € 2.010.226,12 (euro due milioni diecimiladuecentoventisei/12)

## 10. CONSIDERAZIONI FINALI

1. Esiste corrispondenza dei nominativi tra società fallimentare e a partita catastale attuale
2. Esistono Concessioni Edilizie e Autorizzazione di Agibilità (Documentazione Comunale)
  - o nel locale esposizione al piano terra non vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il progetto presentato al comune di Ancarano)
  - o l'ampliamento del piano seminterrato e piano terra sono stati autorizzati dal Comune di Ancarano (TE) come magazzino; tuttavia, dai rilievi effettuati sul posto, si è verificato che il piano seminterrato è stato realizzato, mentre il piano terra non è stato realizzato, e quindi la pratica edilizia comunale non è stata conclusa;
3. E' stato verificato il Certificato di Destinazione Urbanistica dei terreni presso i Comuni di Ancarano e Sant'Egidio alla Vibrata;
4. E' stata verificata la scrittura portante di Affitto di ramo d'azienda;
5. È stato acquisito l'inventario effettuato dal curatore fallimentare e dal Funzionario del Tribunale di Teramo in data 7 dicembre 2015;
6. E' stata effettuata un'Indagine Termografica sull'Impianto Fotovoltaico al fine di caratterizzare la funzionalità e il grado di efficienza dei pannelli fotovoltaici;
7. I Beni non necessitano di lavori di manutenzione urgente (Documentazione Fotografica).

Vedasi Allegato "A" per i punti precedenti 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7.

Ritenendo con tanto di aver pienamente ottemperato al mandato affidatomi, si rassegna la presente relazione peritale, ringraziando la S.V. per la fiducia concessami e rimanendo a disposizioni per eventuali chiarimenti in merito a quanto suesposto.

Con Osservanza

S. Egidio alla Vibrata (TE), lì 20 aprile 2016

**Stimatore Tecnico**  
Geom. Maurizio Alessandrini



Sant'Egidio alla Vibrata -TE- Via G. Marconi, 41 - Tel. e Fax 0861 847139 cell. 389-0256629  
email: alessandrini maurizio@virgilio.it - PEC: maurizio.alessandrini@geopec