



Studio Di Natale & Associati

Progettazione - Consulenza tecnica Civile/Penale- Impianti

TRIBUNALE DI TERAMO

Sezione Fallimentare

ASTE GIUDIZIARIE.IT

PROCEDURA DI FALLIMENTO

R.G. n.55/2008

Ditta:



C.da Valle Cupa – COLONNELLA (TE)



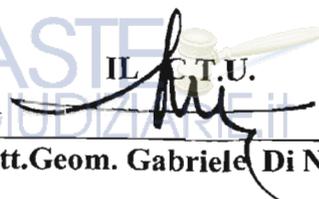
Elaborato N°1

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Giudice Delegato: Dott. ssa Ninetta D'IGNAZIO

Curatore: Dott. Marco DESIATI

Avv. Luca D'EUGENIO

ASTE GIUDIZIARIE.IT
IL C.T.U.

(Dott. Geom. Gabriele Di Natale)

ASTE GIUDIZIARIE.IT

Via G. D'Annunzio n°8 - 64010 - Controguerra (TE) Tel. 0861/817037 - Fax 0861/817033
Viale Alcide De Gasperi n.101 - 63074 - San Benedetto del Tronto (AP) Tel. 338/3948580
www.studiodinatale.it --- e-mail info@studiodinatale.it



TRIBUNALE DI TERAMO

Sezione Fallimentare

Rif. 55//2008 Reg. Fall.

Procedura di Fallimento

con sede in Colonnella – C.da Valle Cupa

Il sottoscritto Dott. Geom. Di Natale Gabriele, con studio in Controguerra alla Via G. D'Annunzio n°69, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Teramo al n°998, a quello dei Commercialisti ed Esperti Contabili al n.13/B e dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale al n°221, veniva incaricato di assistere i Curatori Dott. Marco DESIATI e Avv. Luca D'EUGENIO, per l'espletamento delle operazioni di verifica e valutazione dei beni immobili della società A.T.R. srl con sede in Colonnella alla C.da Valle Cupa.

Dopo la formulazione del quesito, iniziavo le operazioni peritali per la ricognizione e verifica dei beni da stimare.

Per una chiarezza di esposizione ed in riguardo ai quesiti da trattare, si suddivide la presente relazione nelle seguenti parti:

- 1. Identificazione Generale dell'Azienda;**
- 2. Descrizione Beni Immobili;**
- 3. Atti Pregiudizievoli;**
- 4. Stima Degli Immobili;**
- 5. Riepilogo;**



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

1. IDENTIFICAZIONE GENERALE DELL'AZIENDA

L'intero complesso industriale, costituito da n.9 unità produttive, è ubicato lungo la strada comunale Valle Cupa a circa mt. 500 dalla strada Prov.le Bonifica del Tr. a circa Km. 3,5 dalla S.S. 16 Adriatica ed a circa Km. 4 dal Casello Autostradale A/14 (uscita San Benedetto del Tr.). La Strada Provinciale Bonifica del Tronto collega numerose zone industriali/artigianali/commerciali dei diversi comuni (Sant'Egidio - Ancarano - Controguerra - Colonnella - Martinsicuro).

La società " [REDACTED] " con sede in Colonnella alla C.da Valle Cupa, svolgeva l'attività di lavorazione del Carbonio per automotive.



2

➤ - 2 - DESCRIZIONE BENI IMMOBILI

Il complesso Industriale [REDACTED] compone dei seguenti capannoni:

1.1 -Capannone [REDACTED]

1.2 -Capannone [REDACTED]

1.3 -Capannone [REDACTED]



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

1.4

1.5

1.6

1.7

1.8

1.9

2.1 Opificio



L'opificio Industriale , distinto nel N.C.E.U. del Comune di Colonnella al Fog. 01 - part.284 sub. 4 – Piano T-1 - cat. D/01 - R.C. €. 9.843,80- risulta costituito da:

- a) Piano Terra : Laboratorio
- b) Piano Terra - Primo: Uffici e Servizi
- c) Area Esterna : per Mq. 2.625,00 circa.



3

All'interno dell'opificio industriale risultano presenti – seppur in condizioni da verificare a seguito dell'inoperatività della produzione – i seguenti impianti:



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

- Elettrico--Termico;
- Idro-termo sanitario;



• **Caratteristiche Costruttive**

Il fabbricato ha struttura portante in prefabbricato, solaio in prefabbricato, tamponature esterne in prefabbricato e laterizio, interne in parte in laterizio ed in parte prefabbricate.

I pavimenti sono in parte in quarzo lavorazione , in parte in gres/monocottura (Uffici); gli infissi in alluminio (opificio) in legno con tapparelle , porte interne in legno tamburate , impianto elettrico sottotraccia ed impianto termico per riscaldamento e produzione acqua calda. I portoni esterni sono in ferro così pure le porte di accesso al Capannone. Il soppalco interno in ferro

• **Provenienza:**

L'immobile è pervenuto alla società [REDACTED] per acquisto da xxxxxxxxxxx xxxxx. con sede in Bari , con atto del Notaio Francesco Barmann di San Benedetto del Tronto in data 24/04/1998 , rep. N.50536 e registrato a San Benedetto del Tronto in data 11/05/1998 al n.532 e trascritto a Teramo in data 02/05/1998 al n. 3271 .alla società xxxxxxxxxxx xxxxx. con atto di compravendita del Notaio Salvatore D'Alesio in data 19/12/1989, repertorio n.3710, debitamente registrato e trascritto a Teramo il 20/12/1989 al n. 9039 di

4

• **Similazione Edilizia:**

Il complesso immobiliare in oggetto, risulta essere stato realizzato con regolare Concessioni Edilizie rilasciate dal Comune di Colonnella e precisamente:

- Concessione Edilizia n. 1036/18 rilasciata in data 03/05/1982;
- Concessione Edilizia n. 638/11 rilasciata in data 21/02/1986;



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

- Concessione Edilizia n. 1152/19 rilasciata in data 07/03/1989;
- Concessione Edilizia n. 1562/27 rilasciata in data 16/03/1990;
- Concessione Edilizia n. 1105/17 rilasciata in data 16/04/1991;
- Concessione Edilizia n. 6301/74 rilasciata in data 11/12/1991;
- Concessione Edilizia n. 1334/11 rilasciata in data 07/03/1994;
- Concessione Edilizia n. 1993/13 rilasciata in data 11/04/1994;
- Concessione Edilizia n. 3992/31 rilasciata in data 04/07/1994;
- Concessione Edilizia n. 6150/63 rilasciata in data 04/11/1994;
- Concessione Edilizia n. 6151/64 rilasciata in data 04/11/1994;
- Concessione Edilizia n. 6152/65 rilasciata in data 04/11/1994;
- Concessione Edilizia n. 6415/57 rilasciata in data 15/09/2001;
- S.C.I.A. in SANATORIA del 26/11/2011 prot. 10547 per gli abusi Edilizi relativi ad una “Diversa distribuzione Interna” ;

Il Fabbricato non è in possesso del Certificato di Agibilità

5

• **Divisibilità e Stato Locativo:**

Tenuto conto delle caratteristiche dell'intero complesso industriale, della loro dimensione, allo scrivente sembra opportuna, in caso di vendita, e giustificata la classificazione dell'immobile in unico lotto.

• **Apprezamenti Generali:**

L'immobile allo stato attuale risulta in discreto stato di conservazione con necessità di interventi di manutenzione.

2.2 Opificio

L'opificio Industriale , distinto nel N.C.E.U. del Comune di Colonnella al Fog. 01 - part.3 sub. 3 – Piano T-1 - cat. D/07 - R.C. € 13.929,20, risulta costituito da:

a) *Piano Terra : Laboratorio*



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

- b) Piano Terra : Uffici
- c) Piano Primo : Uffici
- d) Piano Primo: Magazzino
- e) Area Esterna : per Mq. 2.646,00 circa.



6

All'interno dell'opificio industriale risultano presenti – seppur in condizioni da verificare a seguito dell'inoperatività della produzione – i seguenti impianti:

- Elettrico--Termico;
- Idro-termo sanitario;
- Aria Compressa;

• **Caratteristiche Costruttive**

Il fabbricato ha struttura portante in prefabbricato, solaio in prefabbricato, tamponature esterne in prefabbricato e laterizio, interne in parte in laterizio ed in parte prefabbricate.

I pavimenti sono in parte in quarzo lavorazione , in parte in gres/monocottura (Uffici); gli infissi in alluminio (opificio) in legno



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

con tapparelle , porte interne in legno tamburate , impianto elettrico sottotraccia ed impianto termico per riscaldamento e produzione acqua calda. I portoni esterni sono in ferro così pure le porte di accesso al Capannone. Il soppalco interno in ferro

• **Provenienza:**

L'immobile è pervenuto alla società ██████████ per acquisto da xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx S.p.A. con sede in Milano, con atto Notaio Cataldo Gentile di Martinsicuro in data 19/05/2005 rep. 5566 , registrato a Giulianova in data 23/05/2005 al n. 2228 e trascritto a Teramo in data 23/05/2005 al n.

• **Assimilazione Edilizia:**

Il complesso immobiliare in oggetto, risulta essere stato realizzato con regolare Concessioni Edilizie rilasciate dal Comune di Colonnella e precisamente:

- Concessione Edilizia n. 1039/20 rilasciata in data 03/05/1982;
- Concessione Edilizia Variante n.1791 rilasciata in data 21/06/1985;
- Concessione Edilizia Variante n.74/43 rilasciata in data 11/04/1990;
- Concessione Edilizia – Ampliamento n.1799/09 rilasciata in data 15/03/2000;
- S.C.I.A. in SANATORIA del 26/11/2011 prot. 10544 per gli abusi Edilizi relativi ad una “Diversa distribuzione Interna” ;

Il Fabbricato non è in possesso del Certificato di Agibilità

• **Divisibilità e Stato Locativo:**

Tenuto conto delle caratteristiche dell'intero complesso industriale, della loro dimensione, allo scrivente sembra opportuna, in caso di vendita, e giustificata la classificazione dell'immobile in unico lotto.



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

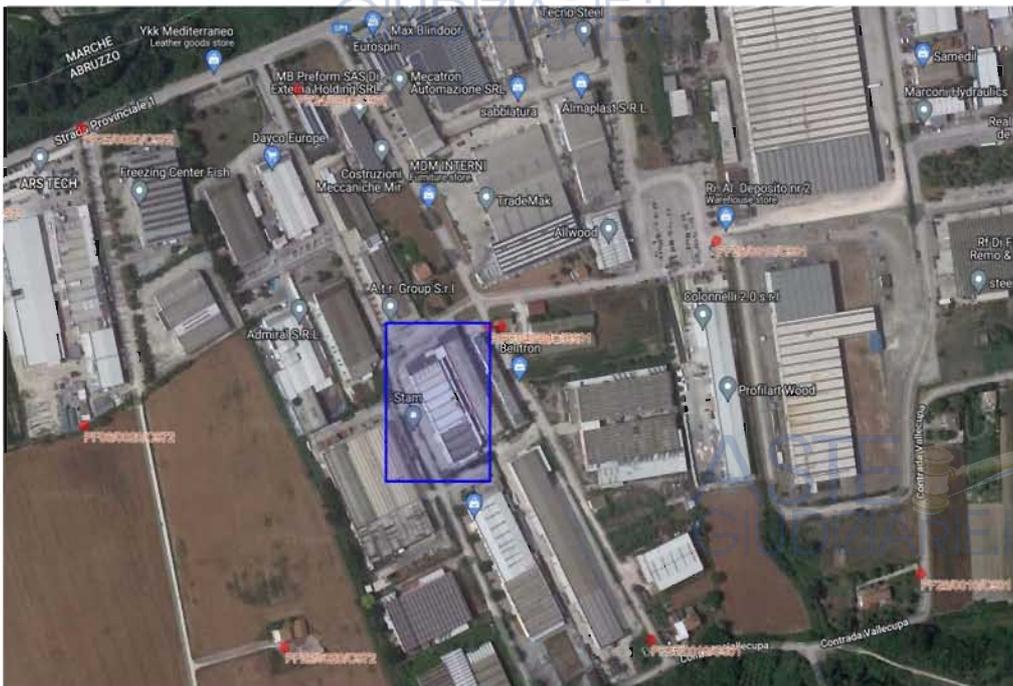
• **Apprezzeramenti Generali:**

L'immobile allo stato attuale risulta in discreto stato di conservazione con necessità di interventi di manutenzione.

2.3 Opificio

L'opificio Industriale, distinto nel N.C.E.U. del Comune di Colonnella al Fog. 01 - part.369 sub. 3 - Piano T-1 - cat. D/07 - R.C. €. 19.836,04, risulta costituito da:

- a) Piano Terra : Lavorazione , etc..
- b) Piano Terra : Ufficio
- c) Tettoia Aperta
- d) Piano Primo: Lavorazione , etc..
- e) Piano Terra : Ufficio
- b) Soppalco
- e) Area Esterna : per Mq. 3.663,00 circa.





Dott. Geom. Gabriele Di Natale

All'interno dell'opificio industriale risultano presenti – seppur in condizioni da verificare a seguito dell'inoperatività della produzione –

i seguenti impianti:

--Elettrico--Termico;

--Idro-termo sanitario;

--Aria Compressa;

--Olio diatermico per autoclavi;

--Impianto di elevazione .

Impianto di trattamento e condizionamento dell'aria presente solo all'intero delle cabine di laminazione (P.T-1)

• Caratteristiche Costruttive

Il fabbricato ha struttura portante in prefabbricato, solaio in prefabbricato, tamponature esterne in prefabbricato e laterizio, interne in parte in laterizio ed in parte prefabbricate.

I pavimenti sono in parte in quarzo lavorazione , in parte in gres/monocottura (Uffici); gli infissi in alluminio con facciata in vetro per gli uffici al piano primo , porte interne in legno tamburate , impianto elettrico sottotraccia ed impianto termico per riscaldamento e produzione acqua calda. I portoni esterni sono in ferro così pure le porte di accesso al Capannone. Il soppalco interno in ferro.-

• Provenienza:

L'immobile è pervenuto alla società [REDACTED] per acquisto da xxxxxxx xxxxxxx S.p.A. con sede in Firenze , con atto del Notaio Francesco Barmann di San Benedetto del Tronto in data 08/02/2002 , rep. N.65570 e registrato a San Benedetto del Tronto in data 28/02/2002 al n. 474 e trascritto a Teramo in data 18/02/2002 al n. 11826.



• **Situazione Edilizia:**

Il complesso immobiliare in oggetto, risulta essere stato realizzato con regolare Concessioni Edilizie rilasciate dal Comune di Colonnella e precisamente:

- Concessione Edilizia n. 1037-19 rilasciata in data 03/05/1982;
- Concessione Edilizia Variante n.624/09 rilasciata in data 20/02/1986;
- Concessione Edilizia Variante n.1941/36 rilasciata in data 13/04/1989 (Variante in corso d'opera) e successiva voltura prot. 2930 del 25/05/1990;
- Concessione Edilizia n.6122/79 rilasciata in data 16/11/1992 (Variante in corso d'opera);
- Dichiarazione di agibilità in data 23/07/1993 prot. 3861;
- Concessione Edilizia n. 5183 del 22/07/2000 (Ampliamento);
- Concessione Edilizia n. 8836/98 rilasciata in data 11/02/2003
- Permesso di Costruire in Sanatoria n.11 rilasciato in data 14/07/2017;
- Agibilità presentata in data 18/12/2019 prot. 1442;

10

Occorre far rilevare che il fabbricato in esame è sprovvisto dell'impianto antincendio - nonchè del relativo C.P.I.-

• **Divisibilità e Stato Locativo:**

Tenuto conto delle caratteristiche dell'intero complesso industriale, della loro dimensione, allo scrivente sembra opportuna, in caso di vendita, e giustificata la classificazione dell'immobile in unico lotto.



• **Apprezamenti Generali:**

L'immobile allo stato attuale risulta in discreto stato di conservazione con necessità di interventi di manutenzione in quanto in alcuni punti del tetto si sono create delle copiose infiltrazioni di acqua.



Piano Terra



Piano Primo Uffici

Inoltre si rappresenta che all'interno dell'opificio risultano asportati gran parte dei cavi elettrici di alimentazione dell'impianto produttivo nonché tutti i quadri elettrici.

2.4 Opificio

L'opificio Industriale, distinto nel N.C.E.U. del Comune di Colonnella al Fog. **01 - part.624** - Piano T-1 - cat. D/07 - R.C. €. 26.616,10 - risulta costituito da:

- a) Piano Seminterrato: Magazzino
- b) Piano Terra : Lavorazione
- c) Piano Terra : Ufficio
- d) Piano Primo: Laboratorio , etc.. Piano Terra : Ufficio



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

e) Area Esterna : per Mq. 3.657,00 circa.



All'interno dell'opificio industriale risultano presenti – seppur in condizioni da verificare a seguito dell'inoperatività della produzione – i seguenti impianti:

- Elettrico--Termico;
- Idro-termo sanitario;
- Aria Compressa;
- Olio diatermico per autoclavi;
- Impianto di elevazione .

Impianto di trattamento e condizionamento dell'aria presente solo all'intero delle cabine di laminazione (P.T-1)

• **Caratteristiche Costruttive**

Il fabbricato ha struttura portante in prefabbricato, solaio in prefabbricato, tamponature esterne in prefabbricato e laterizio, interne in parte in laterizio ed in parte prefabbricate.



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

I pavimenti sono in parte in quarzo lavorazione , in parte in gres/monocottura (Uffici); gli infissi in alluminio con facciata in vetro per gli uffici al piano primo , porte interne in legno tamburate , impianto elettrico sottotraccia ed impianto termico per riscaldamento e produzione acqua calda. I portoni esterni sono in ferro così pure le porte di accesso al Capannone. Il soppalco interno in ferro.-

• **Provenienza:**

L'immobile è pervenuto alla società [REDACTED] per acquisto da xxxxx xxxxxxx S.p.A. con sede in Milano con atto Notaio , con atto del Notaio Francesco Barmann di San Benedetto del Tronto in data 17/10/2003 , rep. N.72214 e registrato a San Benedetto del Tronto in data 21/10/2003 al n. 733 e trascritto a Teramo in data 22/10/2003 al n. 11244.

• **Situazione Edilizia:**

Il complesso immobiliare in oggetto, risulta essere stato realizzato con regolare Concessioni Edilizie rilasciate dal Comune di Colonnella e precisamente:

- Concessione Edilizia n. 4047/37 rilasciata in data 11/06/2001 e successiva variante n.519-4 rilasciata in data 18/06/2002;
- Concessione Edilizia Variante n.1023/08 rilasciata in data 11/02/2003;
- Permesso di Costruire in Sanatoria n.12 rilasciata in data 15/09/2017;
- Agibilità presentata in data 18/12/2019 prot. 1442;

Occorre far rilevare che il fabbricato in esame è sprovvisto dell'impianto antincendio - nonchè del relativo C.P.I.-



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

• **Divisibilità e Stato Locativo:**

Tenuto conto delle caratteristiche dell'intero complesso industriale, della loro dimensione, allo scrivente sembra opportuna, in caso di vendita, e giustificata la classificazione dell'immobile in unico lotto.

• **Apprezamenti Generali:**

L'immobile allo stato attuale risulta in discreto stato di conservazione con necessità di interventi di manutenzione in quanto in alcuni punti del tetto si sono create delle copiose infiltrazioni di acqua.



2.5 Opificio

L'opificio Industriale, distinto nel N.C.E.U. del Comune di Colonnella al Fog. **01 - part.665 e 668** - Piano T-1 - cat. D/07 - R.C. €. 66.550,10 - risulta costituito da:

- a) Piano Terra Lavorazione
- b) Piano Primo Lavorazione
- c) Piano Terra Uffici/Servizi



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

- d) Piano Primo Uffici/Servizi
- e) Soppalco
- f) Tettoria
- g) Area Esterna per Mq. 17.340,00 circa.



Nonché due piccoli frustoli di terreno della superficie complessiva di Mq. 395 distinte nel N.C.T. del Comune di Colonnella al **Fog. 1 Part. 666-. 667** che sono parte dell'intera area del complesso industriale



15

All'interno dell'opificio industriale risultano presenti – seppur in condizioni da verificare a seguito dell'inoperatività della produzione – i seguenti impianti:

- Elettrico--Termico;
- Idro-termo sanitario;
- Aria Compressa;
- Olio diatermico per autoclavi;





Dott. Geom. Gabriele Di Natale

--Impianto di elevazione .

Impianto di trattamento e condizionamento dell'aria presente solo all'intero delle cabine di laminazione (P.T-1)

• **Caratteristiche Costruttive**

Il fabbricato ha struttura portante in prefabbricato, solaio in prefabbricato, tamponature esterne in prefabbricato e laterizio, interne in parte in laterizio ed in parte prefabbricate, oltreché ad alcuni strutture in ferro.

I pavimenti sono in parte in quarzo lavorazione , in parte in gres/monocottura (Uffici); gli infissi in alluminio con facciata in vetro per gli uffici al piano terra-primò , porte interne in legno tamburate , impianto elettrico sottotraccia ed impianto termico per riscaldamento e produzione acqua calda.-

• **Provenienza:**

L'immobile è pervenuto alla società [redacted] in atto di fusione per incorporazione a rogito Notaio Cataldo Gentile in data 18/12/2006 – rep. N.8198 , registrato a Teramo il 02/01/2007 al n.92 di formalità , con il quale la società [redacted] sono fuse mediante incorporazione della seconda nella prima.; alla società [redacted] ante accessione avendo costruito su terreno acquistato da xxxxxxxxxxxx S.p.A. con sede in Venezia con atto a rogito del Notaio Francesco Barmann in data 24/05/2002, rep. N. 66842, trascritto a Teramo il 30/05/2002 al n. 5816 di formalità.

• **Situazione Edilizia:**

Il complesso immobiliare in oggetto, risulta essere stato realizzato con regolare Concessioni Edilizie rilasciate dal Comune di Colonnella e precisamente:



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

- Concessione Edilizia n. 5149/48 rilasciata in data 27/07/2001 ;
- Concessione Edilizia n.7400/63 rilasciata in data 16/10/2002;
- Permessi di Costruire n. 9995/112 rilasciato in data 15/12/2006;
- Richiesta di Agibilità presentata in data 30/12/20006 prot. 10323 (non rilasciata);
- Permesso di Costruire in Sanatoria n.14 rilasciato in data 18/09/2017;

Occorre far rilevare che il fabbricato in esame è sprovvisto dell'impianto antincendio - nonchè del relativo C.P.I.-

• **Destinazione Urbanistica:**

Le due porzioni di terreno distinte nel N.C.T. del Comune di Colonnella al Fog. 1 Part. 666 della superficie di Mq. 190 e Part. 667 della superficie di Mq. 205 sono individuate nel P.R.G. come Zone a Spazi di Sosta e Parcheggio (Art.62)



- Spazi di Sosta e Parcheggio 1) Il PRE individua i parcheggi pubblici esistenti o di progetto, localizzati all'interno del territorio urbanizzato



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

ed edificato e nei settori di nuovo impianto urbano 2) Gli spazi di sosta e parcheggio sono previsti nel rispetto del D.M. n°1444 del 02.04.1968 3) Per gli edifici riservati a particolari destinazioni devono essere previsti, in aggiunta alle aree già perimetrare sulle tavole di Piano, i seguenti standards minimi di parcheggio, coperto o scoperto

• **Divisibilità e Stato Locativo:**

Tenuto conto delle caratteristiche dell'intero complesso industriale, della loro dimensione, allo scrivente sembra opportuna, in caso di vendita, e giustificata la classificazione dell'immobile in unico lotto.

• **Apprezamenti Generali:**

L'immobile allo stato attuale risulta in discreto stato di conservazione con necessità di interventi di manutenzione in quanto in alcuni punti del tetto si sono create delle copiose infiltrazioni di acqua.

18





2.6 Opificio [REDACTED]

L'opificio Industriale , distinto nel N.C.E.U. del Comune di Colonnella al Fog. **01 - part.664**– Piano T-1 - cat. D/7 - R.C. €. 11.448,00 - risulta costituito da:

a) *Piano Terra Lavorazione*

con altezza in parte di ml.9,00 ed in parte soppalcata con H=4,50

c) *Piano Primo -Soppalco*

b) *Cabina Enel*

c) *Piano Terra Uffici/Servizi*

d) *Piano Primo Deposito al Grezzo*

e) *Area Esterna per Mq. 4.903,00 circa.*





Dott. Geom. Gabriele Di Natale

All'interno dell'opificio industriale risultano presenti – seppur in condizioni da verificare a seguito dell'inoperatività della produzione – i seguenti impianti:

--Elettrico--Termico;

--Idro-termo sanitario;

--Aria Compressa;

Impianto di trattamento e condizionamento dell'aria presente solo all'intero delle cabine di laminazione (P.T-1)

• Caratteristiche Costruttive

Il fabbricato ha struttura portante in acciaio, copertura in ferro, con pannelli sandwic, interne in parte in laterizio , oltreché ad alcuni strutture in ferro.

I pavimenti sono in parte in quarzo lavorazione , in parte in gres/monocottura (Uffici); gli infissi in alluminio con facciata in vetro per gli uffici al piano terra-primo , porte interne in legno tamburate , impianto elettrico sottotraccia ed impianto termico per riscaldamento e produzione acqua calda.- La strada di accesso ed il piazzale esterno, allo stato attuale è sistemato a breccia; l' intero lotto è privo di recinzione.

• Provenienza:

Il terreno su cui è stato realizzato il fabbricato è pervenuto alla società [redacted] dal Sig. xxxxxxxx xxxxx con atto Notaio Francesco Barmann di San Benedetto del Tr. in data 21/06/2001 , rep. 63137, registrato a San Benedetto del Tr. in data 09/07/2001 al n. 1444 e trascritto a Teramo in data 29/06/2001 al n. 5394 di

formalità



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

• **Situazione Edilizia:**

L'intero complesso industriale, è stato realizzato a seguito di accordo di programma (L.R. 70/95) e risulta essere stato realizzato con regolare Concessioni Edilizie rilasciate dal Comune di Colonnella e precisamente:

- Concessione Edilizia n. 2905/23 rilasciata in data 20/04/2002 ;
- Si Precisa che la palazzina uffici di cui ai punti :
 - c) Piano Terra Uffici/Servizi per Mq. 151,00 circa ;
 - d) Piano Primo Deposito al Grezzo per Mq. 145,00

È stata realizzata in assenza di titolo edilizio. In data 26/11/2011 prot. 10542 è stata presentata richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria avente ad oggetto “ Aumento di superficie e diversa distribuzione interna”. Al momento la sanatoria non è stata rilasciata in quanto trattasi di aumento di superficie. Pertanto a scopo cautelativo, laddove non si potesse ottenere il permesso in sanatoria, la spesa presunta per l'eventuale demolizione viene stimata in €. 25.000,00.-

21

• **Divisibilità e Stato Locativo:**

Tenuto conto delle caratteristiche dell'intero complesso industriale, della loro dimensione, allo scrivente sembra opportuna, in caso di vendita, e giustificata la classificazione dell'immobile in unico lotto.

• **Apprezamenti Generali:**

L'immobile allo stato attuale risulta in discreto stato di conservazione con necessità di interventi di manutenzione in quanto in alcuni punti del tetto si sono create delle copiose infiltrazioni di acqua.



2.7 Opificio ENGINEERING

Il Fabbricato in esame, distinto nel N.C.E.U. del Comune di Colonnella al **Fog. 01 - part.401 - sub. 2-3-4-5-6** - di vecchia costruzione ed adibito a:

- Piano Terra a laboratorio di prove e ricerca della superficie di Mq. 39,60 circa;
- Piano Terra e Primo - Uffici della superficie di Mq. 246,16 circa;



22

Inoltre in adiacenza all'appezzamento di terreno distinto nel N.C.T. al **Fog. 1 - Part. 669** della superficie di Mq. 1.255





• **Caratteristiche Costruttive**

Il fabbricato ha struttura portante in muratura , interni in parte in laterizio. Dall'esame della documentazione in atti, è stato possibile accertare che per una parte del piano terra i lavori sono parzialmente ultimati.



• **Provenienza:**

Il fabbricato è pervenuto alla società [REDACTED] per acquisto fattone dalla Sig.ra xxxxxxxxxxxx xxxxxxxx, xxxxxxxxxxxx xxxxxxxx e xxxxxxxx xxxxx con atto Notaio Barmann di San Benedetto del Tronto in data 27/02/2002 , rep. 65728, reistrato a San Benedetto del Tr. in data 18/03/2002 al n. 611, e trascritto a Teramo in data 05/03/2002 al n. 2401.

23

• **Situazione Edilizia:**



Il fabbricato risulta realizzato in epoca ante 19687.

In data 10/12/2004 prot. 9087 veniva presentata istanza di condono edilizio ai sensi della Legge 326/03 e successivamente veniva depositato presso il Genio Civile l' idoneità statico sismica e veniva rilasciata la concessione edilizia in sanatoria. In data 29/09/2011 prot. 8669 veniva richiesta l'agibilità ed in data 14/10/2011 veniva richiesta documentazione integrativa.

• **Destinazione Urbanistica:**



L' appezzamento di terreno distinto nel N.C.T. del Comune di Colonnella al Fog. 1 Part.669 della superficie di Mq. 1.255 risulta individuata nel P.R.G. come zona "Insediamenti Industriali di Completamento".





Il Piano individua alcune zone completamente, in località Valle Cupo.

In tali zone si applicano i seguenti parametri:

- Uf (indice di utilizzazione fondiaria) = 0,9 mq./mq.;
- Sm (lotto minimo) = 2 500 mq.;
- Io (indice di occupazione del suolo) = 0,60 mq/mq.;
- Dc (distacchi dai confini) = 5,00 ml.;
- De (distacchi tra gli edifici) = 10,00 ml.;
- Ds (distacchi dalle strade) = 10,00 ml.;
- H (altezza massima) = 9,00 ml.;
- P (dotazione min. spazi a parcheggio) = 15% Io - 10% Uf,

Possono derogare al solo limite di altezza le apparecchiature e i volumi tecnici strettamente connessi e necessari alla funzionalità degli stabilimenti (serbatoi, antenne, silos, ecc.). In tali zone sono consentite, per ogni unità aziendale, le seguenti destinazioni d'uso:

- impianti produttivi industriali;
- servizi tecnici e amministrativi degli impianti suddetti;
- depositi e magazzini;
- abitazione per il custode, ovvero per il proprietario titolare dell'azienda, da realizzarsi in deroga all' Uf fino ad un massimo di 150 mq. -- La cessione gratuita al Comune di aree da destinare a verde, sosta e parcheggi da parte dei proprietari autorizza gli stessi al loro sfruttamento di tale area ai fini edificatori nei lotti adiacenti



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

• **Divisibilità e Stato Locativo:**

Tenuto conto delle caratteristiche del fabbricato, della sua dimensione è giustificata la classificazione dell'immobile in unico lotto.

• **Apprezamenti Generali:**

L'immobile allo stato attuale risulta in discreto stato di conservazione con necessità di interventi di manutenzione in quanto in alcuni punti del tetto si sono create delle copiose infiltrazioni di acqua. Nonché il piano terra risulta alluvionato.

2.8 Opificio

L'opificio Industriale , distinto nel N.C.E.U. del Comune di Colonnella al Fog. **01 - part.651**– Piano T-1 - cat. D/7 - R.C. € 19.232,00 - risulta costituito da:

- a) Piano Terra Lavorazione – C.T.
- b) Piano Primo -Soppalco
- c) Piano Terra Uffici/Servizi
- d) Area Esterna per Mq. 13.498,00 circa.

25





Dott. Geom. Gabriele Di Natale

All'interno dell'opificio industriale risultano presenti – seppur in condizioni da verificare a seguito dell'inoperatività della produzione – i seguenti impianti:

--Elettrico--Termico;

--Idro-termo sanitario;

--Impianto di elevazione .

• **Caratteristiche Costruttive**

Il fabbricato ha struttura portante in acciaio, copertura in ferro, con pannelli sandwic, interne in parte in laterizio , oltreché ad alcuni strutture in ferro.

I pavimenti sono in parte in quarzo lavorazione , in parte in gres/monocottura (Uffici); gli infissi in alluminio con facciata in vetro per gli uffici al piano terra , porte interne in legno tamburate , impianto elettrico sottotraccia ed impianto termico per riscaldamento e produzione acqua calda.- La strada di accesso ed il piazzale esterno, allo stato attuale è sistemato a breccia; l' intero lotto è recintato con rete plastificata e paletti in ferro.

Occorre far rilevare che il fabbricato in esame è sprovvisto dell'impianto antincendio - nonchè del relativo C.P.I.

• **Provenienza:**

Il fabbricato è pervenuto alla società [redacted] per accessione avendo costruito su un terreno acquistato da xxxxxxxx xxxxxxxxx S.p.A. con sede in Colonnella , con atto Notaio Ciampini Biagio di Sant'Egidio alla V.ta in data 29/05/2002 rep.195371, registrato a Giulianova in data 14/06/2002 al n.1447 e trascritto a Teramo in data 31/05/2002 al n. 5842.



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

• **Situazione Edilizia:**

L'intero complesso industriale, è stato realizzato con regolare Concessioni Edilizie rilasciate dal Comune di Colonnella e precisamente:

- Concessione Edilizia n. 4517/36 rilasciata in data 24/06/2002 ;
- Concessione Edilizia n. 3758/26 rilasciata in data 04/06/2003 ;
- Permesso di Costruire in Sanatoria n.13 del 18/09/2017.

L'Immobile è sprovvisto del Certificato di Agibilità.

• **Divisibilità e Stato Locativo:**

Tenuto conto delle caratteristiche dell'intero complesso industriale, della loro dimensione, allo scrivente sembra opportuna, in caso di vendita, e giustificata la classificazione dell'immobile in unico lotto.

• **Apprezamenti Generali:**

L'immobile allo stato attuale risulta in pessimo stato di conservazione con necessità di interventi di manutenzione in quanto in alcuni punti del tetto si sono create delle copiose infiltrazioni di acqua nonchè stato oggetto di furti dell'impianto elettrico.

27

2.9 Opifici

Il Complesso Immobiliare, che insiste su una superficie di terreno di Mq. 17.050,00, risulta costituito da un Opificio Industriale distinto **Fog.1- Part.4** - sub.3- cat. D/7 – piani S1-T-1 con R.C. €31.306,00 – e da un fabbricato di civile abitazione – parzialmente diroccato distinto al Fog.1 Part. 4 sub.2 cat. A/2 Vani 8,5 – Mq. 207 R.C. 377e costituito da:

a) Piano Terra - H=9,00, destinato a lavorazione Spogliatoi e servizi per una superficie di Mq. 60,00



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

b) Piano Interrato -H=3,50, destinato a Magazzino

c) Piano Terra - H=2,71, destinato Uffici

d) Piano Primo -H= 2,85, destinato Uffici

---Caratteristiche Costruttive

L'intero complesso immobiliare è stato realizzato con struttura di fondazione in c.a.; struttura in elevazione -tamponamento e copertura in c.a.p. a doppia falda. Inoltre, una parte del locale lavorazione risulta tamponato con pannelli prefabbricati in c.a.p..

Tutti gli impianti realizzati all'epoca nel rispetto delle norme in materia di sicurezza allo stato attuale necessitano di revisione ed adeguamento. All'interno dell'opificio e della palazzina uffici si rilevano copiose infiltrazioni d'acqua,.

--Fabbricato Diruto

L'immobile oggetto di stima, è un vecchio rudere¹, sviluppato su due piani, per una superficie di: Piano Terra della superficie di Mq. 156,00 circa e Piano Primo della superficie di Mq. 114,60 circa.



• **Caratteristiche Costruttive**

Allo stato attuale, l'immobile versa in uno stato fatiscente e di abbandono, privo di allacci ed infissi con il tetto in parte crollato.

¹ La superficie è stata calcolata in base alle planimetrie catastale



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

• **Regolarità Edilizia:**

L'intero complesso immobiliare in oggetto, risulta essere stato realizzato con regolare Concessioni Edilizie rilasciate dal Comune di Colonnella alla società xxxxxxxxx srl e precisamente;

- Concessione Edilizia n°1191-16 del 01/03/1990 “Costruzione Opificio Industriale per la lavorazione del ferro” ;
- Concessione Edilizia in Variante n°3764-49 del 29/07/1991
- Agibilità prot. 2262 rilasciata in data 11/05/1992;
- Concessione Edilizia n°2482-18 del 04/05/1994 per la realizzazione vie di corsa per carroponte esterno a servizio di opificio esistente;
- Concessione Edilizia n°6990/50 del 03/10/1997 per l'ampliamento dell'opificio industriale per la lavorazione del tondino in c.a. e ristrutturazione abitazione del custode; (*Allegato n°5*)

Si precisa che a seguito degli interventi di cui alla concessione edilizia n. 6990/15 del 1997 non risulta in atti il rilascio del certificato di agibilità nonché quello relativo al CPI.

29

• **Destinazione Urbanistica:**

L'area sul quale insiste l'opificio, della superficie complessiva di mq. 17.050 circa , risulta ricadere nell'ambito della zona industriale/artigianale del Comune di Colonnella e precisamente “Impianti Produttivi Esistenti da Riquilificare”; l'utilizzazione edificatoria, secondo le NTA di piano, consente la realizzazione di edifici, a destinazione produttiva artigianale, la cui superficie coperta non superi l'utilizzazione del 50% del lotto di proprietà, con un'altezza massima degli edifici di mq. 10,50;

• **Situazione Locativa:**

Attualmente l'immobile risulta utilizzato dalla società [REDACTED]

[REDACTED] za contratto di locazione.



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

3.- ATTI PREGIUDIZIEVOLI

➤ **Iscrizione del 02/05/1998 - Reg. Part. 741 - Reg. Gen. 4649**

IPOTECA VOLONTARIA

Concessione a garanzia di finanziamento

a favore Banca Nazionale del Lavoro S.p.a. - C.f. xxxxxxxxxxxx

Contro [REDACTED] C.f. xxxxxxxxxxxx

gravante maggiore consistenza

Immobili N.C.E.U. Fog.1 Part. 284 sub.1-2

Annotazione del 25/06/1998 Reg. Part. 1074 Reg. Gen. 6877

Erogazione a Saldo

➤ **Iscrizione del 04/04/2001 - Reg. Part. 675 - Reg. Gen. 46114**

IPOTECA VOLONTARIA

Concessione a garanzia di finanziamento

a favore Banca Intesa S.p.a. - C.f. xxxxxxxxxxxx

Contro [REDACTED] C.f. xxxxxxxxxxxx

gravante maggiore consistenza

Immobili N.C.E.U. Fog.1 Part. 284 sub.1-2

➤ **Iscrizione del 18/02/2002 - Reg. Part. 315 - Reg. Gen. 2351**

IPOTECA VOLONTARIA

Concessione a garanzia di mutuo

a favore Cassa di Risparmio della Provincia di Chieti S.p.a. -

C.f. xxxxxxxxxxxx

Contro [REDACTED] C.f. xxxxxxxxxxxx

gravante maggiore consistenza

Immobili N.C.E.U. Fog.1 Part. 369 sub.1-2

➤ **Iscrizione del 30/05/2002 - Reg. Part. 1220 - Reg. Gen. 8113**

IPOTECA VOLONTARIA

Concessione a garanzia di mutuo



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

a favore Monte dei Paschi di Siena Merchant – Banca per le piccole e medie imprese S.p.a. – C.f. xxxxxxxxxxxx

Contro [REDACTED] C.f. xxxxxxxxxxxx

gravante maggiore consistenza

Terreni N.C.T. Fog.1 Part. 10-573

➤ **Iscrizione del 17/06/2002 - Reg. Part. 1402 - Reg. Gen. 9070**

IPOTECA VOLONTARIA

Concessione a garanzia di mutuo condizionato

a favore Mediocredito Fondiario Centroitavia S.p.a. –

C.f. xxxxxxxxxxxx

a favore Banca delle Marche S.p.a. – C.f. xxxxxxxxxxxx

Contro [REDACTED] C.f. xxxxxxxxxxxx

gravante maggiore consistenza

Terreni N.C.T. Fog.1 Part. 236

Annotazione del 06/03/2004 Reg. Part. 653 Reg. Gen. 4325

Erogazione a Saldo

➤ **Iscrizione del 15/07/2002 - Reg. Part. 1692 - Reg. Gen. 10821**

IPOTECA VOLONTARIA

Concessione a garanzia di mutuo fondiario

a favore Banca popolare di Lanciano e Sulmona S.p.a. –

C.f. xxxxxxxxxxxx

Contro [REDACTED] C.f. xxxxxxxxxxxx

gravante maggiore consistenza

Terreni N.C.T. Fog.1 Part. 150 -168

Annotazione del 24/10/2002 Reg. Part. 2274 Reg. Gen. 15881

Erogazione a Parziale

Annotazione del 05/12/2002 Reg. Part. 2846 Reg. Gen. 18287

Erogazione a Saldo

Annotazione del 23/01/2003 Reg. Part. 175 Reg. Gen. 1359

Erogazione a Saldo



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

Annotazione del 01/08/2003 Reg. Part. 2052 Reg. Gen. 12136

Erogazione a Saldo

Annotazione del 28/04/2006 Reg. Part. 1291 Reg. Gen. 7959

Restrizione dei Beni



➤ **Iscrizione del 10/05/2003 - Reg. Part. 1169 - Reg. Gen. 7388**

IPOTECA VOLONTARIA

Concessione a garanzia di mutuo

a favore Monte dei Paschi di Siena Merchant – Banca per le piccole e medie imprese S.p.a. – C.f. xxxxxxxxxxxx

Contr. [REDACTED] f. xxxxxxxxxxxx

Contr. [REDACTED] xxxxxxxx

gravante maggiore consistenza

Terreni N.C.T. Fog.1 Part. 10-573

Immobili N.C.E.U. Fog.1 Part. 401 sub.2-3-4-5-6

Immobili N.C.E.U. Fog.1 Part. 284 sub. 2-3

32

➤ **Iscrizione del 22/10/2003 - Reg. Part. 2786 - Reg. Gen. 16856**

IPOTECA VOLONTARIA

Concessione a garanzia di mutuo

a favore Cassa di Risparmio della Provincia di Chieti S.p.a. –

C.f. xxxxxxxxxxxx

Contr. [REDACTED] C.f. xxxxxxxxxxxx

Contr. [REDACTED] xxxxxxxxxxxx

gravante maggiore consistenza

Immobili N.C.E.U. Fog.1 Part. 624

➤ **Iscrizione del 16/12/2004 - Reg. Part. 3950 - Reg. Gen. 22250**

IPOTECA VOLONTARIA

Concessione a garanzia di mutuo condizionato

a favore Cassa di Risparmio della Provincia di Chieti S.p.a. –

C.f. xxxxxxxxxxxx





Dott. Geom. Gabriele Di Natale

Contro [REDACTED] xxxxxxxx

Contro [REDACTED] . xxxxxxxxxxxxxx

gravante maggiore consistenza

Immobili N.C.E.U. Fog.1 Part. 369 sub. 3

Immobili N.C.E.U. Fog.1 Part. 624-664-651

Immobili N.C.E.U. Fog.1 Part. 284 sub. 2-3

Terreni N.C.T. Fog.1 Part. 369-664-10-573

➤ **Iscrizione del 23/05/2005 - Reg. Part. 1589 - Reg. Gen. 8014**

IPOTECA VOLONTARIA

Concessione a garanzia di mutuo fondiario

a favore Banca delle Marche S.p.a. – C.f. xxxxxxxxxxxxxx

Contro [REDACTED] xxxxxxxxxxxx

gravante maggiore consistenza

Immobili N.C.E.U. Fog.1 Part. 3 sub. 1-2

Terreni N.C.T. Fog.1 Part. 3

Annotazione del 19/02/2005 reg. part. 553 reg. gen. 2729

Erogazione a Saldo

➤ **Iscrizione del 19/06/2007 - Reg. Part. 2515 - Reg. Gen. 11525**

IPOTECA LEGALE

Iscritta a norma Art.77 DPR 602/73 intr. Dall' art. 16 DLGS n. 46 a

favore Pragma Riscossione S.p.a. – C.f. xxxxxxxxxxxxxx

Contro [REDACTED] io unico - C.f. xxxxxxxxxxxxxx

gravante maggiore consistenza

Immobili N.C.E.U. Fog.1 Part. 401 sub. 2-3-4-5

Immobili N.C.E.U. Fog.1 Part. 369 sub. 3

Immobili N.C.E.U. Fog.1 Part. 651-664

Immobili N.C.E.U. Fog.1 Part. 3 sub. 1

Immobili N.C.E.U. Fog.1 Part. 665-668

Immobili N.C.E.U. Fog.1 Part. 284 sub. 2-3

Immobili N.C.E.U. Fog.1 Part. 573





Dott. Geom. Gabriele Di Natale

Terreni N.C.T. Fog.1 Part. 666-667-669

➤ **Iscrizione del 05/07/2007 - Reg. Part. 2823 - Reg. Gen. 12644**

IPOTECA LEGALE

Iscritta a norma Art.77 DPR 602/73 intr. Dall' art. 16 DLGS n. 46 a

favore Pragma Riscossione S.p.a. - C.f. xxxxxxxxxxxx

Contro [REDACTED] C.f. xxxxxxxxxxxx

gravante maggiore consistenza

Immobili N.C.E.U. Fog.1 Part. 573-665-668

Terreni N.C.T. Fog.1 Part. 666-667-669

➤ **Iscrizione del 05/07/2007 - Reg. Part. 2824 - Reg. Gen. 12645**

IPOTECA LEGALE

Iscritta a norma Art.77 DPR 602/73 intr. Dall' art. 16 DLGS n. 46 a

favore Pragma Riscossione S.p.a. - C.f. xxxxxxxxxxxx

Contro [REDACTED] C.f. xxxxxxxxxxxx

gravante maggiore consistenza

Immobili N.C.E.U. Fog.1 Part. 665-668-573

Terreni N.C.T. Fog.1 Part. 666-667-669

➤ **Iscrizione del 27/07/2007 - Reg. Part. 3102 - Reg. Gen. 14199**

IPOTECA GIUDIZIALE

Decreto Ingiuntivo

a favore Centro Leasing Banca S.p.a. - C.f. xxxxxxxxxxxx Contro

xxxxxxxxxxxx xxxxxxxx - C.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx Contro [REDACTED]

[REDACTED] C.f. xxxxxxxxxxxx

gravante maggiore consistenza

Terreni N.C.T. Fog.7 Part. 189-473-502-504-591-593-595-596-586-587666-667-669

Immobili N.C.E.U. Fog.7 Part. 587

Immobili N.C.E.U. Fog.1 Part. 3 sub. 1-2

Immobili N.C.E.U. Fog.1 Part. 284 sub. 2-3

Immobili N.C.E.U. Fog.1 Part. 664-651-624-573-665-668

Immobili N.C.E.U. Fog.1 Part. 369 sub.3



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

Immobili N.C.E.U. Fog.1 Part. 401 sub. 2-3-4-5

Annotazione del 25/10/2012 reg. part. 2095 reg. gen. 14889

Restrizioni di Beni

➤ **Iscrizione del 07/08/2007 - Reg. Part. 3327 - Reg. Gen. 15089**

IPOTECA GIUDIZIALE

Decreto Ingiuntivo

a favore Banca Carige S.p.a. - Cassa di Risparmio di Genova e

Imperia - xxxxxxxxxxxx

Contro xxxxxxxxxxxx xxxxxxxx - C.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Contro [REDACTED] .f. xxxxxxxxxxxx

gravante maggiore consistenza

Immobili N.C.T. Fog.7 Part. 189-473-586-502-504-591-593-595-596-587

Immobili N.C.E.U. Fog.7 Part. 587

Terreni N.C.T. Fog.1 Part. 3

Immobili N.C.E.U. Fog.1 Part. 3 sub. 1-2

Immobili N.C.E.U. Fog.1 Part. 284 sub. 2-3

Terreni N.C.T. Fog.1 Part. 284-664-669-651-666-667-669

Immobili N.C.E.U. Fog.1 Part. 664

Immobili N.C.E.U. Fog.1 Part. 369 sub. 3

Immobili N.C.E.U. Fog.1 Part. 401 sub. 2-3-4-5

Immobili N.C.E.U. Fog.1 Part. 651-624-573-655-668

Annotazione del 25/10/2012 reg. part. 2096 reg. gen. 14890

Restrizioni di Beni

- 4.2 - Trascrizioni

➤ **Trascrizione del 13/07/2007 - Reg. Part. 8347 - Reg. Gen. 13239**

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

Verbale di Pignoramento Immobile

a favore xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx - C.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx Contro [REDACTED]

[REDACTED] C.f. xxxxxxxxxxxx

gravante maggiore consistenza

Immobili N.C.E.U. Fog.1 Part. 401 sub.2-3-4-5





Dott. Geom. Gabriele Di Natale

Immobili N.C.E.U. Fog.1 Part. 369 sub.3

Immobili N.C.E.U. Fog.1 Part. 651-624-664

Immobili N.C.E.U. Fog.1 Part. 3 sub.1-2

Immobili N.C.E.U. Fog.1 Part. 573-665-668

Immobili N.C.T. Fog.1 Part. 666-667-669

Immobili N.C.E.U. Fog.1 Part. 284 sub. 2-3

➤ **Trascrizione del 14/12/2007 -Reg. Part. 14391-Reg. Gen. 23297**

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

Verbale di Pignoramento Immobiliare

a favore xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx – C.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx Contro

f. xxxxxxxxxxxx

gravante maggiore consistenza

Immobili N.C.E.U. Fog.1 Part. 401 sub.2-3-4-5

Immobili N.C.E.U. Fog.1 Part. 369 sub.3

Immobili N.C.E.U. Fog.1 Part. 651-624-664

Immobili N.C.E.U. Fog.1 Part. 3 sub.1-2

Immobili N.C.E.U. Fog.1 Part. 573-665

Terreni N.C.T. Fog.1 Part. 666-667-668-669

Immobili N.C.E.U. Fog.1 Part. 284 sub. 2-3

➤ **Trascrizione del 04/01/2008 - Reg. Part. 115 - Reg. Gen. 155**

ATTO GIUDIZIARIO

Decreto di ammissione concordato preventivo

a favore Massa dei creditori della società

Contro C.f. xxxxxxxxxxxx

gravante maggiore consistenza

Immobili N.C.E.U. Fog.1 Part. 401 sub.2-3-4-5

Immobili N.C.E.U. Fog.1 Part. 369 sub.3

Immobili N.C.E.U. Fog.1 Part. 651-624-664

Immobili N.C.E.U. Fog.1 Part. 3 sub.1-2

Immobili N.C.E.U. Fog.1 Part. 573-665-668

Immobili N.C.E.U. Fog.1 Part. 284 sub. 2-3





➤ **Trascrizione del 28/02/2008 - Reg. Part. 2330 - Reg. Gen. 3669**

ATTO GIUDIZIARIO

Decreto di Ammissione Concordato Preventivo

a favore Massa dei Creditori della società [REDACTED]

Contro [REDACTED] f. xxxxxxxxxxxx

gravante maggiore consistenza

Immobili N.C.E.U. Fog.1 Part. 401 sub.2-3-4-5

Immobili N.C.E.U. Fog.1 Part. 369 sub.3

Immobili N.C.E.U. Fog.1 Part. 651-624-664

Immobili N.C.E.U. Fog.1 Part. 3 sub.1-2

Immobili N.C.E.U. Fog.1 Part. 573-665-668

Terreni N.C.T. Fog.1 Part. 666-667-669

Immobili N.C.E.U. Fog.1 Part. 284 sub. 2-3

➤ **Trascrizione del 09/01/2009 - Reg. Part. 256 - Reg. Gen. 308**

ATTO GIUDIZIARIO

Sentenza Dichiarativa di Fallimento

a favore Massa dei Creditori del Fallimento [REDACTED]

S.r.l. [REDACTED] f. xxxxxxxxxxxx

gravante maggiore consistenza

Immobili N.C.E.U. Fog.1 Part. 401 sub.2-3-4-5

Immobili N.C.E.U. Fog.1 Part. 369 sub.3

Immobili N.C.E.U. Fog.1 Part. 651-624-664

Immobili N.C.E.U. Fog.1 Part. 3 sub.1-2

Immobili N.C.E.U. Fog.1 Part. 573-665-668

Terreni N.C.T. Fog.1 Part. 666-667-669

Immobili N.C.E.U. Fog.1 Part. 284 sub. 2-3

➤ **Trascrizione del 14/04/2009 - Reg. Part. 4172 - Reg. Gen. 6462**

ATTO GIUDIZIARIO

Sentenza Amministrazione Straordinaria Ex D.Lgs270/99

a favore Amministrazione straordinaria Ex D.Lgs 270/99

Contro [REDACTED] f. xxxxxxxxxxxx

gravante maggiore consistenza



➤ **Trascrizione del 10/09/2014 - Reg. Part. 8143 -Reg. Gen. 10743**

DOMANDA GIUDIZIALE

ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA

A Favore di xxxxx xxxxx C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Contro [REDACTED] xxxxxxxxxxxx

- 4 - STIMA BENI IMMOBILI

Al fine di procedere alla verifica di quanto richiesto appare opportuno esprimere alcune considerazioni in merito all'andamento del mercato immobiliare nell'ultimo triennio e precisamente:

✓ **Considerazioni sul Mercato Immobiliare- Quadro Macroeconomico**

Appare opportuno , al fine far ben comprendere la situazione immobiliare - *dei fabbricati industriali*- in cui versa l'intera vallata del Tronto, facendo una disamina del quadro macroeconomico. Infatti, continua l'andamento di instabilità dei prezzi che interessa il mercato e che coinvolge, in generale, con diverso andamento, tutte le tipologie immobiliari.

L'incertezza sugli investimenti, la confusione normativa e la pressione fiscale sui fabbricati sono gli elementi fondamentali di questa particolare situazione. Anche l'attuale situazione economica in conseguenza dei bassi tassi, che hanno raggiunto livelli inconsueti, pone qualche nuova riflessione anche a proposito degli investimenti immobiliari. Infatti una riduzione dei tassi di interessi dovrebbe comportare un aumento dei prezzi delle costruzioni; in realtà si è constatata una diminuzione.



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

In particolare l'indice sintetico sull'andamento del mercato immobiliare ha segnato una diminuzione che rappresenta una evoluzione sfavorevole del mercato, soprattutto di quello industriale, con vendite in diminuzione e prezzi bassi.

Viene segnalata anche una situazione di stallo degli immobili di nuova costruzione, nonché una grande offerta sia in ambito privato che in quello giudiziario di fabbricati a destinazione industriale ed artigianale (nel raggio di un chilometro abbiamo una disponibilità di in vendita di diversi capannoni per una superficie di Mq. 100.000,00 di superficie) [Ex stabilimenti Biasi Mq. 35.000,00 circa ---- Ex Stabilimento Italiana Manifatture Mq. 23.000,00 circa ex stabilimento Siderman Mq. 25.000,00 circa].



Da segnalare che i tempi medi di attesa per la vendita di un immobile sono aumentati negli ultimi tempi a 12/24 mesi e che il valore medio degli stessi, compravenduti, è diminuito del 40-50%. In particolare sono stabili, ovvero in leggero rialzo, i prezzi delle localizzazioni più richieste, mentre rimangono invariati se non in calo quelli degli immobili periferici e di scarsa qualità. Da ciò



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

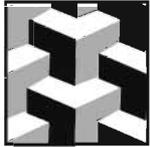
potrebbe derivare un interesse, a prezzi molto contenuti, per gli investimenti soprattutto orientati nel recupero edilizio. Risultano, invece, in costante diminuzione le compravendite di immobili terziari e soprattutto di seconde case. Anche i prezzi delle compravendite registrano un andamento contraddittorio e, in certi casi, con variazioni rilevanti. Tale tendenza di mercato si è registrata anche nelle zone semicentrali e periferiche dovute ad una offerta tendenzialmente in aumento, a fronte di una domanda in diminuzione dovuta all'attuale periodo economico.

Le quotazioni rilevate dal mercato hanno evidenziato, nell'ultimo trimestre, una tendenza alla diminuzione in tutti i settori. Ugualmente per i canoni di locazione degli uffici si è verificata una quotazione con notevole flessione, rispetto allo scorso anno; detta diminuzione è giustificabile con la debolezza della domanda e, soprattutto, con la non corrispondenza tecnica degli immobili offerti rispetto alle esigenze tecnologiche della domanda.

Nel caso in esame il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del "più probabile valore in libero mercato" e del "più probabile valore di mercato in condizioni vendita forzata" nell'ambito di procedure esecutive.

4.1 Basi del valore

Secondo l'International Valuation Standards 2007 (IVS) "il valore di mercato è 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



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.”

La definizione del valore di mercato assume essenzialmente che:

- l'immobile sia esposto un tempo sufficientemente lungo su un mercato aperto, ossia sia disponibile per un numero adeguato di eventuali acquirenti e per il vaglio da parte del venditore delle richieste; la durata dipende ovviamente dal tipo di immobile e dalla dinamica del mercato;
- il compratore e il venditore siano motivati dal proprio interesse (principio edonistico);
- il compratore e il venditore siano bene informati (principio di trasparenza) e agiscano con prudenza e in modo indipendente.
- non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (atto, visure, imposte, ecc.) e le spese di intermediazione;

La Banca d'Italia con la circolare n. 263 del 27.12.2006 definisce il valore di mercato *“l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un operazione svolta tra un venditore e 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 costrizione”*, concetto ripreso poi dall'ABI nelle *“Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie”*.

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 - Appendice A.1.5) il valore di vendita forzata viene così definito: *“Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente*



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato. (A.1.5.1)

Pertanto per determinare il più probabile valore di mercato in regime di libero mercato, si prenderanno in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato.

➤ Postulato della previsione e dell'ordinarietà

Ai fini della stima appare necessario richiamare altri due postulati estimativi ritenuti fondamentali: il postulato della previsione e il postulato dell'ordinarietà.

Il postulato della previsione afferma che il giudizio di stima è la determinazione del "valore previsto" che ha la maggiore possibilità di manifestarsi nella realtà.

Il postulato dell'ordinarietà afferma che in ogni valutazione i soggetti interessati di qualsiasi tipo e genere, le circostanze, i parametri e quant'altro preso in considerazione deve essere sempre riferito alla condizione di normalità ovvero il giudizio di stima deve formularsi facendo sempre esclusivo riferimento alle circostanze che con maggiore frequenza si riscontrano in un particolare mercato.

Agli effetti dell'espropriazione, l'art. 568 del Codice di Procedura Civile, come modificato dal recente D.L. 27.06.2015, dispone che "il valore degli immobili è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'articolo 569, primo comma.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute."

Ai fini dell'analisi economica-estimativa, un segmento di mercato, in termini concreti, è definito rispetto ai seguenti principali parametri:

- localizzazione;
- destinazione;
- tipologia immobiliare;
- tipologia edilizia;
- dimensione;
- caratteri della domanda e dell'offerta;
- forma di mercato;
- filtering²;
- fase del mercato immobiliare.

Di seguito, si vanno ad analizzare in forma sintetica i parametri che descrivono il segmento di mercato di riferimento.

■ **Zona territoriale omogenea (OMI)**

- | | |
|---------------------------------------|-------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Urbana | <input type="checkbox"/> Centrale |
| <input type="checkbox"/> Semicentrale | <input type="checkbox"/> Periferica |

² Il filtering rappresenta un aspetto economico sociale dello specifico segmento di mercato preso in esame. Il filtering indica quindi l'influenza nulla (assente), positiva (up) o negativa (down) della situazione economica sociale e i particolare descrive il variare di specifiche dinamiche insediative della popolazione in una determinata zona dell'abitato.



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

Suburbana

Extraurbana

Agricola



■ **Destinazione urbanistica (PRG)**



Residenziale

Direzionale

Commerciale

Turistico - ricettivo

Industriale

Terziario

Sportiva

Agricolo

■ **Tipologia immobiliare**

Fabbricato (Capannone industriale)

Indicare lo stato di conservazione:

nuovo

ristrutturato

seminuovo

usato

rudere

Terreno

44

■ **Dimensione dell'unità immobiliare (capannoni industriali)**

Piccola: fino a 1000 mq

Media: da 1000 mq fino a 5000 mq

Grande: oltre 5000 mq

■ **Caratteri domanda e offerta**

Ipotetico lato acquirente

Privato

Società/Impresa





Cooperativa

Ente

Lato venditore Privato

Società

Cooperativa

Ente

Concordato preventivo



■ **Forma di mercato:**

Concorrenza monopolistica³

Concorrenza monopolistica ristretta⁴ (*lato domanda*)

Oligopolio⁵

Monopolio⁶

Monopolio bilaterale⁷

■ **Filtering**

³ La forma di mercato è caratterizzata da numerosi offerenti e da numerosi compratori e il prodotto è differenziato. La concorrenza monopolistica caratterizza in modo particolare il mercato dell'usato. Il prodotto immobiliare offerto è differenziato per: localizzazione, diversa tipologia, funzionalità e tecnologia, diversa forma di pubblicità del prodotto e dei servizi legati alla vendita. Questa forma di mercato assomiglia alla concorrenza perfetta, l'unica differenza è la non omogeneità del prodotto, il che fa assumere al bene nella formazione del prezzo sia le caratteristiche del monopolio, sia della libera concorrenza. Il venditore può esercitare potere discrezionale sul prezzo legato alla naturale disomogeneità degli immobili nel quadro ad esempio del quartiere o dell'isolato, ma subisce la concorrenza di altri venditori dello stesso segmento di mercato.

⁴ Stesse caratteristiche della forma di mercato di "concorrenza monopolistica" però in forma ristretta lato domanda oppure lato offerta.

⁵ Il mercato è costituito da pochi offerenti e da molti compratori. Il prodotto può essere sia omogeneo sia differenziato, riguarda il mercato del nuovo e, essendo caratterizzato da poche imprese, si può verificare una rivalità tra le imprese presenti. In questo caso per si parla di oligopolio non collusivo, oppure se le imprese si mettono d'accordo, formando un cartello, si ha un oligopolio collusivo. A secondo dell'accordo tra le aziende che può essere: a quantità libera, a prezzo concordato, o a quote di mercato a prezzo concordato, il prezzo che ne deriva è altamente discriminato.

⁶ Il mercato è caratterizzato da un solo offerente e da molti compratori. Il bene è unico e non sostituibile, il prezzo è determinato dalle strategie di chi detiene il monopolio, che può fissare la quantità di vendita e accettare il prezzo offerto dal mercato, oppure può usare un prezzo diverso in base a chi è venduta la merce. In questo ultimo caso si deve prevedere la formazione di sottomercati che sono influenzati da preferenze diverse dei consumatori. Nel mercato edilizio i beni che soddisfano questa particolare condizione sono generalmente quelli ubicati in particolari pregio.

⁷ Esiste un solo venditore e un solo compratore. Un tipico esempio sono i reliquati. In questi casi il prezzo si determina con il criterio della doppia stima delle proprietà, effettuando la valutazione dell'immobile nella situazione ante e post vendita e ante e post acquisto



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

Assente

Up

Down

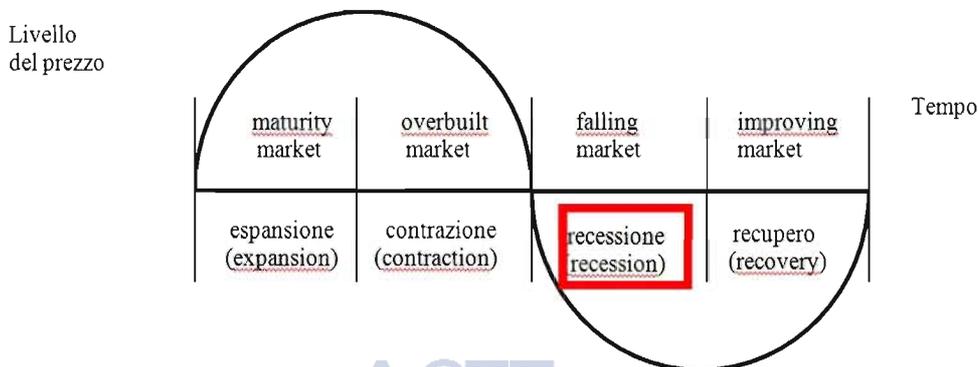
■ Fase del mercato immobiliare

Recupero

Espansione

Contrazione

Recessione: domanda scarsa (falling Market)



46

E' chiaro che nel caso in esame il parametro relativo alla forma di mercato, viene ritenuto essenziale. Infatti le notevoli dimensioni del compendio diminuiscono il numero di operatori economici interessati all'acquisto. Peraltro imprenditori che necessitano di tali superfici, avendone comunque le capacità imprenditoriali, prediligono costruire direttamente al fine di adattare gli immobili alle proprie esigenze ed accedere anche ad incentivazioni del settore. Questo implica che la forma di mercato di riferimento è quella dell'oligopolio bilaterale prossimo al monopolio (lato domanda). In questi casi, dove i soggetti disponibili alla contrattazione si riducono a pochissime unità, la formazione del prezzo non segue le regole di mercato ma si basa sulla capacità contrattuale delle parti.





4.2 Stima Sintetico Comparativa

Dall'esame degli atti accertati nonché dei valori posti a base d'asta delle procedure concorsuali richiamate, si è ritenuto congruo applicare un valore unitario pari ad €/mq 170,00 per i locali destinati alla produzione, alle lavorazioni ed allo stoccaggio e di €/mq 300 per la destinazione ad ufficio.

Fatti i dovuti conteggi estimativi, considerate le condizioni in cui versano le strutture facenti parte dell'intero complesso immobiliare e le dovute proporzioni, il sottoscritto ritiene di poter effettuare la valutazione dell'intero compendio aziendale come di seguito riportato applicando i prezzi già al netto delle considerazioni di vetustà, della presenza di eventuali vizi, degli interventi di manutenzione da effettuarsi e di altri fattori in genere incidenti sul giudizio di stima:

47

4.2.1 – Opificio Industriale

Diritti pari all'intera piena proprietà su Opificio industriale distinto nel N.C.E.U. del Comune di Colonnella al **Fog. 01 - part.284 sub. 4** – Piano T-1 - cat. D/01 - R.C. € 9.843,80-

Descrizione	Superficie	Prezzo €/mq.	Valore
P.T. Laboratorio	Mq. 1.672,70 circa	€ 1460,00	€ 234.178,00
P.T.- Uffici	Mq. 325,40 circa	€ 160,00	€ 52.064,00
P.I.- Uffici Sopp.	Mq. 256,80 circa	€ 140,00	€ 35.952,00
VALORE DI STIMA.....			€.322.194,00





4.2.2 – Opificio Industriale

Diritti pari all'intera piena proprietà su Opificio industriale distinto nel N.C.E.U. del Comune di Colonnella al **Fog. 01 - part.3 sub. 3** – Piano T-1 - cat. D/07 - R.C. €. 13.929,20

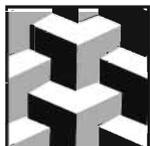
Descrizione	Superficie	Prezzo €/mq.	Valore
P.T. Laboratorio	Mq. 1.951,50 circa	€. 140,00	€. 273.210,00
P.T.-I° Uffici	Mq. 810,20 circa	€. 160,00	€. 123.632,00
P.I° Magazzino	Mq. 292,00 circa	€. 100,00	€. 29.200,00
Portico	Mq. 7,40 circa	€. 80,00	€. 666,00
VALORE DI STIMA.....			€.426.708,00

4.2.3 – Opificio Industriale

48

Diritti pari all'intera piena proprietà su Opificio industriale distinto **Fog.1- Part.4** - sub.3- cat. D/7 – piani S1-T-1 con R.C. €.31.306,00.

Descrizione	Superficie	Prezzo €/mq.	Valore
P.T. Laboratorio H=6,80	Mq. 3.714,00	€. 180,00 circa	€. 668.520,00
P.T.- Uffici.	Mq. 314,00	€. 230,00 circa	€. 72.220,00
Tettoia	Mq. 30,75	€. 80,00 circa	€. 2.460,00
P.I°. Laboratorio	Mq. 347,40	€. 1600,00 circa	€. 55.584,00
Soppalco H var=2,60-3,00	Mq. 453,00	€. 100,00 circa	€. 45.300,00
P. I° Uffici	Mq. 467,40	€. 230,00 circa	€. 107.520,00
VALORE DI STIMA.....			€. 951.604,00



4.2.4 – Opificio Industriale

Diritti pari all'intera piena proprietà su Opificio industriale
distinto **Fog.1- Part.624** -Piano S-T-1 - cat. D/07 - R.C.
€. 26.616,10 -

Descrizione	Superficie	Prezzo €/mq.	Valore
P.S. Magazzino	Mq. 2.051,90 circa	€. 110,00	€. 225.709,00
P.T. Lavorazione	Mq. 2.472,40 circa	€. 180,00	€. 445.032,00
P.T. Uffici	Mq. 121,20 circa	€. 230,00	€. 27.876,00
P.I°. Laboratorio	Mq. 2.042,40 circa	€. 160,00	€. 326.784,00
P.I° Uffici	Mq. 165,70 circa	€. 230,00	€. 38.111,00
VALORE DI STIMA.....			€.1.063.512,00

49

4.2.5 – Opificio Industriale

Diritti pari all'intera piena proprietà su Opificio industriale
distinto **01 - part.665 e 668**– Piano T-1 - cat. D/07 - R.C.
€. 66.550,10

Descrizione	Superficie	Prezzo €/mq.	Valore
P.T. Laboratorio	Mq. 9.120,30 circa	€. 170,00	€. 1.550.451,00
P.I. Laboratorio +sopp	Mq. 7.270 circa	€. 160,00	€. 1.163.200,00
P.T.-I° Uffici – Serv.	Mq. 592,20 circa	€. 230,00	€. 136.206,00
Tettoia	Mq. 664,30 circa	€. 80,00	€. 53.144,00
Soppalco	Mq. 418,90 circa	100,00	€. 41.890,00
VALORE DI STIMA.....			€.2.944.891,00



4.2.6 – Opificio Industriale

Diritti pari all'intera piena proprietà su Opificio industriale
distinto **Fog.1- 01 - part.664**– Piano T-1 - cat. D/7 - R.C.
€. 11.448,00 -

Descrizione	Superficie	Prezzo €/mq.	Valore
P.T. Lavorazione H=9,00	Mq. 1.562,00 circa	€. 140,00	€. 218.680,00
P.T. Lavorazione H= 4,00	Mq. 450,00 circa	€. 130,00	€. 58.500,00
P.T. Uffici	Mq. 169,00 circa	€. ---	Da demolire
Soppalco	Mq. 450,00 circa	€. 100,00	€. 45.000,00
P.I° Uffici	Mq. 169,00 circa	€. ---	Da demolire
Oneri per la demolizione			-€. 25.000,00
VALORE DI STIMA.....			€.297.180,00

50

4.2.7 – Fabbricato

Diritti pari all'intera piena proprietà su Opificio industriale
distinto **Fog.1- Part.401** - sub. 2-3-4-5-6 - di vecchia costruzione

Descrizione	Superficie	Prezzo €/mq.	Valore
Piano Terra e Primo	Mq. 285,76 circa	€. 250,00	€. 71.440,00
Terreno N.C.T. Part. 669	Mq. 1.255,00 circa	€. 20,00	€. 25.100,00
VALORE DI STIMA.....			€.96.540,00



4.2.8 – Opifici

Diritti pari all'intera piena proprietà su Opificio industriale
distinto **Fog.1- 01 - part.651**– Piano T-1 - cat. D/7 - R.C.
€. 19.232,00

Descrizione	Superficie	Prezzo €/mq.	Valore
P.T. Laboratorio H= 9,00	Mq. 524,00 circa	€. 150,00	€. 78.600,00
P.T. Laboratorio H= 4,50	Mq.1.213,70 circa	€. 140,00	€. 169.918,00
P.T. Ufficio H= 4,50	Mq.220,10 circa	€. 160,00	€. 35.216,00
Soppalco H= 4,00	Mq.1.636,70 circa	€. 100,00	€. 163.670,00
Locale C.T. e Pompe	Mq.40,10 circa	€. 80,00	€. 3.208,00
VALORE DI STIMA.....			€.450.613,00

51

4.2.9 – Opificio Industriale

Diritti pari all'intera proprietà su Opificio industriale N.C.T.
Fog.1- Part.4 -sub.3- cat.D/7–piani S1-T-1 con R.C. €.31.306,00.

Descrizione	Superficie	Prezzo €/mq.	Valore
P.T. Lavorazione	Mq. 5.485,00 circa	€. 170,00	€. 932.450,00
Locali tecnici e Mag..	Mq. 253,00 circa	€. 100,00	€. 25.300,00
P.T-I° Uffici In pessime cond.	Mq. 253,00 circa	€. 130,00	€. 32.890,00
Rudere crollato	Mq. 270,00 circa	A corpo	Da demolire
VALORE DI STIMA.....			€. 990.640,00



5. RIEPILOGO:

N.	Descrizione	Base D'Asta
1.	Opificio	€. 322.194,00
2.	Opificio	€. 426.708,00
3.	Opificio	€. 951.604,00
4.	Opificio	€. 1.063.512,00
5.	Opificio	€. 2.944.891,00
6.	Opificio	€. 297.180,00
7.	Fabbr	€. 96.540,00
8.	Opificio	€. 450.613,00
9.	Opificio A	€. 990.640,00

Ritenendo con tanto di aver pienamente ottemperato al mandato affidatomi, il sottoscritto rassegna la presente relazione peritale, ringraziando per la fiducia accordatami e rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti in merito a quanto suesposto.

Controguerra li 07/03/2022

IL CTU
(Dott. Geom. Gabriele Di Natale)