

TRIBUNALE DI TERAMO

Fallimento **S.r.l n. 28/2016 R.F. – Curatore Dott. Leonardo**

VALLE - Giudice Delegato: Dott. Giovanni CIRILLO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

1. Premessa

Il sottoscritto Geom. Vincenzo DI NICOLA, regolarmente iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri della Provincia di Teramo al n. 1112 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Teramo al n. 240 categoria Geometri, con studio professionale in Montorio al Vomano (TE) alla Via Cavour n. 3, veniva nominato C.T.U. nel fallimento di cui sopra in data 27/07/2016. In tale data prestava il giuramento, presso lo studio del Curatore Dott. Leonardo Valle, e gli venivano sottoposti i seguenti quesiti:

“Stima del bene immobile, dell’adeguato canone di locazione dello stesso immobile e dei beni strumentali e in magazzino inventariati il 7 giugno 2016”.

2. Visita di sopralluogo

Accettato l’incarico e dato inizio immediato alle operazioni peritali, eseguiva nei giorni successivi le necessarie ricerche presso l’Agenzia delle Entrate – Territorio di Teramo, effettuando visure catastali e prelevando le planimetrie ultime in atti. Successivamente, previo studio preliminare della documentazione, il giorno 31/08/2016 alle ore 9,00 il sottoscritto, unitamente al proprio collaboratore Geom. _____, si recava in Località S.Atto, Via Giovanni Fabbri - angolo Via Giacomo Ruscitti, nella Zona Industriale del Comune di Teramo (TE), ove è ubicato l’immobile in oggetto. Qui effettuava il sopralluogo presso l’opificio e relative pertinenze,

svolgendo un rilievo metrico di riscontro, annotando le caratteristiche accertabili, visionando le pratiche edilizie relative all'immobile interessato e completando la ricognizione mediante ripresa della documentazione fotografica.

3. Individuazione e descrizione bene immobile

Il bene in oggetto consiste in opificio industriale, sito in Località S.Atto, Via Giovanni Fabbri - angolo Via Giacomo Ruscitti, nella Zona Industriale del Comune di Teramo (TE). L'immobile è identificato nel Catasto dei Fabbricati dello stesso Comune al Foglio n. 47, particella n. 333 divisa nei subalterni 1, 2 e 3. **(Allegato "A1" – Visura catastale; Allegato "A2" - Visura storica, Elaborato Planimetrico e Schede catastali; Allegato "A3" – Stralcio di mappa catastale)**. La provenienza ed i vari stadi censuari, geometrici e di intestazione si rilevano dalle suddette visure storiche ed ipotecarie allegate **(Allegato "A4" – Note di trascrizione)**.

L'opificio si trova nella Zona Industriale, che contiene diversi altri insediamenti artigianali/industriali e risulta ben collegata alla viabilità principale, ed è attualmente locato ed in esercizio.

L'immobile sorge su un lotto di complessivi mq. 5270 interamente perimetrato con muro in c.a. e recinzione metallica per la parte adiacente le strade di lottizzazione, mentre le restanti parti sono delimitate da rete metallica su paletti. Inoltre vi sono adeguati accessi pedonali/carrabili dalla viabilità circostante. L'area interna non occupata dal fabbricato, per residui mq. 2.908 circa, è adibita a spazio di manovra per la logistica e parcheggio pavimentato con porzioni a verde. L'opificio, di media metratura, è stato realizzato con Concessione Edilizia n. 4878 del 24/07/1991 **(Allegato "B1"**

– **Concessione Edilizia**) rilasciata dal Comune di Teramo con rilascio dell'Agibilità del 09/11/1998 (**Allegato “B2” – Agibilità**). Successivamente nel 2001 (**Allegato “C” – Concessione Edilizia ampliamento e Collaudo Statico**), è stato ampliato con realizzazione difforme al progetto presentato, in quanto lo stesso prevedeva tre pensiline (aperte) adiacenti l'ampliamento e che ora sul posto risultano tamponate e non compaiono nelle schede di accatastamento, che a loro volta recano su una di esse una errata indicazione della scala di rappresentazione (**Allegato “A2” – Schede catastali**). Inoltre il progetto di ampliamento prevedeva anche una quarta pensilina non realizzata, sul retro del fabbricato (**Allegato “D” – Pianta progetto di ampliamento**). Non risultano presentate domande di condono edilizio.

L'insediamento iniziale, di mq. 1.460 lordi, si presenta in condizioni di conservazione normali in riferimento all'epoca di realizzazione. Esso denota buone caratteristiche costruttive ed è costituito da elementi di calcestruzzo armato prefabbricato, sia per l'elevazione e la tamponatura perimetrale che per l'orditura di copertura a travi e lastre. All'esterno i pannelli prefabbricati hanno finitura ad effetto “bugnato” e le aperture sono adeguate per numero e dimensione con porte scorrevoli e finestre in alluminio. Il manto superiore della copertura “a capanna” è formato da lastre di fibrocemento intervallate da lastre ondulate trasparenti per l'illuminazione naturale che filtra internamente attraverso dei lucernai. L'altezza interna è di mt. 7,50, la pavimentazione è del tipo a massetto industriale liscio (con ghisa sferoidale) e reca solo alcuni segni di usura dovuti alle lavorazioni. All'interno della pianta si trova anche un blocco di servizi igienici destinato ai lavoratori dall'altezza interna di mt. 2,60, costituito da un ampio

spogliatoio e dotato di n. 2 W.C. e n. 2 docce. Sono presenti gli impianti idrico ed elettrico necessari alle lavorazioni. Internamente si possono rilevare alcuni puntuali fenomeni di infiltrazione di acque meteoriche, probabilmente attraverso le giunzioni tra le lastre superiori della copertura e che, a causa del periodo di realizzazione, sono in fibrocemento contenente amianto. Pertanto è da prevedersi, secondo la normativa vigente, l'esecuzione di lavori di sostituzione o incapsulamento del suddetto materiale di copertura, con conseguente eliminazione dei punti di infiltrazione.

La porzione di stabilimento ampliata, di mq. 739 lordi circa, è stata realizzata con struttura in profili in acciaio ed è tamponata e coperta con pannelli coibenti del tipo "sandwich". La pavimentazione è sempre a massetto industriale liscio e l'altezza interna è di mt. 6,90 spiovente fino a mt. 6,55 per la parte già prevista chiusa e di mt. 5,25 per le pensiline tamponate (**Allegato "D" – Pianta progetto di ampliamento**). Tutte le dotazioni sono in continuità come per la parte già descritta.

L'insediamento contiene anteriormente un corpo direzionale che si sviluppa su tre livelli collegati da una scala interna in c.a., di mq. 161,20 lordi per piano (escluso giunto tecnico di congiunzione con il capannone). Tale porzione ha esternamente le stesse caratteristiche costruttive del corpo principale con la dotazione di ampie pareti finestrate continue in alluminio e vetro. Ai piani terra e primo si trovano gli uffici, perimetrati da pareti mobili attrezzate, mentre il secondo piano è destinato all'esposizione dei prodotti finiti. Tutti i piani hanno un'altezza interna di mt. 2,70 circa e sono dotati di servizi igienici.

Gli ambienti ai piani terra e primo hanno finiture civili, con pavimenti in gres, impianti e dotazioni tecnologiche, mentre il piano secondo non è completamente ultimato mancando dell'intonaco del solaio, di porte ed altre finiture. Nel complesso tale corpo di fabbrica si trova in condizioni conservative normali in riferimento all'epoca di realizzazione, anche se appaiono evidenti alcuni danni da infiltrazione di acque meteoriche. Al piano terra, la parte più bassa della muratura adiacente alla zoccolatura dei pavimenti reca i segni di ammaloramento dell'intonaco e della pittura murale a seguito di un allagamento, provocato dall'ingresso di acqua piovana dalla strada di lottizzazione e dal piazzale per un evento meteorico eccezionale, mentre al secondo piano il solaio di copertura (non intonacato) denota evidenti fenomeni di infiltrazione di acqua piovana (**Allegato "E" – Documentazione fotografica**).

Tutte le considerazioni finora descritte, inerenti le problematiche di difformità, di manutenzione e dei danni da infiltrazione di acque meteoriche, saranno oggetto di trattazione in fase di stima e per ogni ulteriore illustrazione si rimanda agli allegati ed in particolare alla documentazione fotografica.

4. Risposta ai quesiti

Stima del bene immobile

CRITERIO E METODO DI STIMA

Il valore venale o commerciale (ed il conseguente valore di affitto/canone di locazione), è il valore che un bene assume sul mercato e quindi, il compito del sottoscritto tecnico è quello di ricercare il più probabile valore attribuito al bene in oggetto da ordinari compratori ed ordinari venditori.

Per quanto riguarda il metodo di stima, è da escludere che possa applicarsi il metodo indiretto, ricercando il valore tipico attraverso i procedimenti di stima analitici (di costo, di ricostruzione deprezzato, di trasformazione e di capitalizzazione), poiché la situazione di mercato è tale da non avere attualmente rispondenza ordinata tra il valore teorico di un bene immobile ed il corrispondente reale valore di mercato.

Inoltre, le differenti metodologie determinano anche il grado di precisione e/o correttezza insito nel procedimento stesso risultando notoriamente, sia dalla dottrina in materia che dalla pratica estimale, più impreciso il metodo analitico, a causa dell'introduzione di costi, parametri e variabili, a loro volta da ricercare e spesso opinabili.

Si procederà quindi alla stima comparativa dei beni col metodo del confronto diretto, che si esplica attraverso due fasi:

- individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi;
- attribuzione del giusto prezzo del bene da stimare, in riferimento alla collocazione nella serie dei prezzi noti.

Per poter applicare tale metodo, sono state eseguite una serie di indagini, circa eventuali compravendite e perizie di stima asseverate da giuramento, di immobili simili a quelli della presente stima, avvenute in tempi recenti ed ubicati nella stessa località ed in analoghe condizioni, oltre che per la conoscenza e caratterizzazione degli immobili in oggetto. Pertanto sono stati consultati i dati storici in possesso dell'Agenzia delle Entrate di Teramo, derivanti dalla rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - Territorio di Teramo. Concorrono a determinare il valore anche elementi economici quali il tasso d'interesse e le

variazioni congiunturali, la richiesta maggiore o minore, l'ubicazione e la condizione, l'esposizione ed ogni altro elemento intrinseco ed estrinseco che possa influire sul giudizio di stima, e per apportare correttivi del dato generale fino a ricondurlo al caso particolare. Tutti i dati reperiti sono stati studiati ed analizzati secondo i suggerimenti teorici, tratti dalla letteratura tecnica più accreditata, ed in base agli elementi pratici e sperimentali, di tecnici che abitualmente operano nel settore specifico. I valori accertati sono stati riferiti all'unità di consistenza, che per i locali principali e tutti gli accessori diretti ed indiretti è il metro quadrato di superficie lorda, secondo le istruzioni O.M.I. per la determinazione della superficie commerciale ed i criteri di omogeneizzazione delle pertinenze di uso esclusivo ai sensi del D.P.R. n. 138/98.

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Precisando di aver apportato la premessa congrua riduzione, a seconda della tipologia, al valore unitario O.M.I. di riferimento (per spese, costi, oneri, materiali, ecc.), per le considerazioni ampiamente sopra descritte, circa la necessità di interventi di completamento, manutenzione e riparazione dei danni da infiltrazione di acque meteoriche, sostituzione delle lastre di copertura in fibrocemento contenente amianto e per sanare le difformità presenti relative alle tettoie tamponate; alla luce di quanto sopra esposto, si procede alla stima esaminando per porzioni tipologiche omogenee l'immobile in oggetto:

- **Capannone industriale originario** (Superficie Lorda al 100% = mq. 1.460):
- **Mq. 1.460 x Euro/mq. 460,00 = Euro 671.600,00**

- **Capannone industriale ampliato** (Superficie Lorda al 100% = mq. 739) e **residua area pertinenziale libera** (omogeneizzata, secondo le istruzioni O.M.I. per la determinazione della superficie commerciale ed i criteri di omogeneizzazione delle pertinenze di uso esclusivo ai sensi del D.P.R. n. 138/98, al 10% = mq. 291):
- **Mq. 739 + 291 = Mq. 1.030 x Euro/mq. 310,00 = Euro 319.300,00**
- **Uffici** (Superficie Lorda al 100% = mq. 484):
- **Mq. 484 x Euro/mq. 630,00 = Euro 304.920,00**

Alla luce del criterio e metodo sopra descritti, per quanto ampiamente ricercato, analizzato e descritto, tenendo presenti tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche finora esposte e le attuali condizioni di mercato, lo scrivente tecnico ha determinato la seguente valutazione, accertando che il valore venale attuale, oggetto della presente stima, è di complessivi **Euro 1.295.820,00 (Unmilione duecentonovantacinquemilaottocentoventi/00)**, per lo stato attuale in cui si trova.

Stima dell'adeguato canone di locazione dello stesso immobile

Per la determinazione del canone di locazione, analogamente alla stima che precede, viene assunta a riferimento l'autorevole banca dati, formata per i propri compiti istituzionali, dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – Territorio di Teramo. Pertanto si assumono i valori unitari, distinti per categoria tipologica, disponibili al momento della redazione del presente elaborato e relativi al 2° Semestre dell'anno 2015. In considerazione di quanto sopra ampiamente esposto, circa le condizioni generali degli immobili e quelle congiunturali, si ritengono congrui i valori

prossimi ai minimi ivi indicati ed inoltre non rilevante nemmeno la modesta superficie occupata dalle sottili pareti, vengono pertanto intenzionalmente utilizzate le superfici lorde in luogo di quelle nette:

- **Canone capannone industriale intero** (Mq. 1460 + 739 = Mq. 2.199)
 - **Mq. 2.199 x Euro/mq. 1,20 x 12 Mesi = Euro 31.665,60**
 - **Uffici**
 - **Mq. 484 x Euro/mq. 2,30 x 12 Mesi = Euro 13.358,40**
- Totale canone annuo = Euro 45.024,00**
(Quarantacinquemilazerotiquattro/00)

Stima dei beni strumentali e in magazzino inventariati il 7 giugno 2016

Tutti gli aspetti di seguito esaminati, la valutazione condotta ed i risultati conseguiti, sono pervenuti sulla base delle informazioni acquisite nel citato sopralluogo e nel successivo del 19/09/2016, durante i quali sono stati riscontrati i beni strumentali ed in magazzino inventariati il 7 giugno 2016.

Nel corso dei sopralluoghi si è provveduto a valutare lo stato generale di conservazione dei beni mobili di pertinenza del fallimento in epigrafe e a verificarne, ove possibile, il corretto funzionamento, oltre che a recuperarne i costi storici, le date di acquisto, le caratteristiche tecniche ed a controllare i documenti relativi alle giacenze di magazzino.

Occupandosi l'azienda di costruzione di macchine semoventi per l'irrigazione, di attrezzature zootecniche e strutture prefabbricate in ferro, i beni inventariati sono costituiti in generale da: prodotti finiti, prodotti semilavorati, materie

prime, materie sussidiarie, beni strumentali (macchine utensili ed autoparco), oltre che da componenti di arredamento uffici.

Pertanto sulla base dell'inventario redatto e della documentazione messa a disposizione da parte del Curatore del fallimento in epigrafe si è giunti ad individuare, come perimetro di valutazione della presente stima, le seguenti categorie di beni mobili:

A. Prodotti finiti: *consistono in una attrezzatura zootecnica per contenere n. 6 capi di bestiame in linea, completa di tubazioni inox.*

B. Prodotti semilavorati: *sono costituiti da elementi prevalentemente metallici a vari stadi di lavorazione; essendo la ditta detentrica di un proprio ed originale tipo di prodotto, i semilavorati non trovano facilmente impiego in produzioni similari, non corrispondendo alle specifiche adottate da altre aziende pur dello stesso settore; sono custoditi all'aperto ed esposti agli agenti atmosferici.*

C. Materie prime: *consistono, salvo eccezioni, in prodotti ferrosi di sfrido delle precedenti lavorazioni di taglio pertanto, per la forma e le dimensioni degli elementi stessi, potrebbero trovare utilizzo solo fortuito; anch'esse sono depositate all'esterno, non riparate dagli agenti atmosferici e con fenomeni di ossidazione.*

D. Materie sussidiarie: *analogamente al punto B precedentemente descritto, consistono in componenti e minuterie idrauliche, elettriche ed altri accessori di svariato genere, utilizzabili quasi esclusivamente in ambito specializzato e con specifiche tecniche strettamente coincidenti.*

E. Macchine utensili ed attrezzature da lavoro: *si tratta principalmente di macchinari ed accessori vari di usuale impiego nell'ambito di attività di*

carpenteria metallica, quali due carrelli elevatori, alcune macchine utensili (come da elenco in inventario), alcune saldatrici, aspiratori a parete ed un quadro elettrico.

F. Autoparco: *in questa categoria sono raggruppati gli automezzi rinvenuti nell'ambito del fallimento in oggetto e che si trovano all'interno del recinto dell'immobile; i veicoli oggetto della presente stima sono: un'autovettura Fiat Croma targa DS351ZC (anno 2008) , un'autovettura Ford Focus targa CS628BT (anno 2004), un autocarro Renault targa TE 288593 (anno 1998).*

G. componenti di arredamento e materiale per ufficio: *a questa categoria appartengono principalmente beni quali scrivanie, sedie fisse, poltroncine girevoli, cassettiere, classificatori, libreria, impianto per filodiffusione ed altri elementi che compongono gli uffici, o che possono essere adibiti ad arredamento per ufficio, assieme a qualche apparecchiatura di usuale impiego nell'ambito di attività amministrative, commerciali e tecniche, quali computer e monitor, stampanti, fotocopiatrice e calcolatrici.*

La lista dettagliata, dei beni appartenenti a queste categorie individuate, è riportata nel suddetto inventario complessivo dei beni (**Allegato F – Verbale di formazione di inventario**), si rimanda inoltre alle immagini in esso contenute ed a quelle in allegato (**Allegato “E” – Documentazione fotografica**).

CRITERI DI VALUTAZIONE

Nella stima dei beni si è tenuto conto, ove possibile, dell'anno e del valore di acquisizione, del grado di deperimento fisico e conservazione, dell'obsolescenza tecnologica, del costo di sostituzione nonché delle

caratteristiche merceologiche specifiche, al fine di determinare il congruo valore di stima.

Parte dei beni in trattazione, più precisamente quelli di basso valore unitario (semilavorati, materie prime ed alcune materie sussidiarie), sono stati valutati forfettariamente o a peso, in quanto il tempo che si sarebbe impiegato per una loro valutazione analitica non avrebbe giustificato le somme che si sarebbero ricavate dalla loro vendita, in quanto merce caratterizzata da valori unitari di stima relativamente bassi.

Prendendo in considerazione le categorie di beni individuate nella presente relazione e di pertinenza del fallimento in oggetto, si fa presente che la maggior parte di quanto è stato stimato è di acquisizione non recente e risulta, in alcuni casi, priva di un valore commerciale residuo significativo. Si specifica, dunque, che per la stima dei beni afferenti alle citate categorie si sono attribuiti valori congrui a quei beni risultati essere ancora funzionali, caratterizzati cioè da uno stato di conservazione che, pur non essendo ottimale a causa del loro grado di uso e vetustà, sono in grado di permettere ancora l'esercizio della loro funzione e quindi il loro utilizzo; si è invece attribuito valore nullo ai beni che oltre a risultare particolarmente datati e appartenenti ad una tecnologia superata, sono in uno stato di conservazione scadente, o comunque non sono più in grado di esercitare la propria funzione. Nel caso specifico, i beni inventariati appartenenti alla categoria *E. (Macchine utensili ed attrezzature da lavoro)*, pur non essendo di acquisizione recente, in alcuni casi non hanno esaurito quella che si ipotizza essere la propria vita utile tipica, pertanto ad essi si è attribuito un modesto valore residuo, per tenere conto della loro effettiva funzionalità, qualora

presente, e per determinarne un valore minimo di mercato appetibile, al fine di agevolare l'eventuale vendita. Più in dettaglio, fra questi beni si evidenziano i carrelli elevatori e le macchine utensili, oltre che le saldatrici e delle restanti attrezzature da lavoro di comune impiego in attività di carpenteria metallica. Per quanto riguarda nello specifico le macchine utensili, occorre evidenziare che, trattandosi tipicamente di macchinari piuttosto datati, nella maggior parte dei casi necessitano di interventi manutentivi e di un adeguamento relativamente alla rispondenza ai requisiti minimi di sicurezza: di questo si è ovviamente tenuto conto nel determinarne i valori di stima. Inoltre è necessario specificare che, come nel caso degli aspiratori, essi mantengono un proprio valore residuo significativo unicamente se valutati nel contesto aziendale in cui sono inserite, utilizzate per esercitare la loro funzione attuale; qualora fosse invece necessario rimuovere le stesse dal capannone in cui sono installate, per la loro valutazione occorrerebbe adottare un opportuno abbattimento, si specifica dunque che la stima tiene conto anche dell'ipotesi di prosecuzione dell'attività aziendale. Si precisa, inoltre, che non è stato possibile da parte dello scrivente verificare l'effettiva funzionalità di tutti i beni sottoposti a stima, alcuni dei quali potrebbero quindi richiedere interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria per il loro ripristino o per rispondere eventualmente ai requisiti minimi essenziali imposti dalle normative vigenti; anche di questo si è ovviamente tenuto conto nel determinare il valore di stima.

È altresì presente una modesta quantità di beni di più recente acquisizione, di produzione o meglio conservati, dotati anche di un proprio livello di

commerciabilità residuo, che possono essere considerati più agevolmente vendibili, come il prodotto finito ed una parte delle attrezzature da ufficio.

Per quanto riguarda la categoria relativa agli automezzi, ad essa appartengono veicoli caratterizzati da percorrenze chilometriche elevate e da uno stato di conservazione scadente: è stato attribuito un valore residuo alla autovettura Fiat Croma (unica in regola con la revisione periodica) ed all'autocarro Renault, che risultano ancora funzionanti, mentre è stato attribuito valore nullo alla autovettura Ford Focus che risulta praticamente da rottamare.

VALORE COMPLESSIVO DI STIMA DEI BENI

Sulla base di tutto quanto sopra esposto, rinviando all'inventario dettagliato, pur con le precisazioni al riguardo precedentemente svolte, si riportano qui di seguito i valori complessivi di stima dei beni appartenenti alle categorie indicate, nonché il valore totale di stima dei beni mobili di pertinenza del fallimento in oggetto.

Riepilogo per categorie:

Categoria dei beni	Descrizione	Valore complessivo di stima dei beni
A	Prodotti finiti	€ 7.000,00
B	Prodotti semilavorati	€ 45.000,00
C	Materie prime	€ 600,00
D	Materie sussidiarie	€ 26.000,00
E	Macchine utensili ed attrezzature da lavoro	€ 7.100,00
F	Autoparco	€ 2.500,00
G	Componenti di arredamento e materiale per ufficio	€ 1.400,00
	TOTALE	€ 89.600,00

Tanto si doveva in evasione dell'incarico ricevuto, l'esponente rimane a disposizione per eventuali chiarimenti su quanto nella presente riportato.

Montorio al Vomano, li 08 Ottobre 2016

Il C.T.U.

Geom. Vincenzo Di Nicola