

2) Collegamenti stradali

I collegamenti stradali sono buoni

3) Condizioni climatiche

Il clima è temperato, visto anche la vicinanza del fiume Tronto.

4) Servizi sociali e commerciali

L'immobile trovandosi in una zona extra urbana industriale e commerciale del comune di Controguerra, può usufruire di tutti i servizi commerciali e sociali presenti nel comune ed afferisce funzionalmente al comune di Ascoli Piceno e di San Benedetto.

5) h₂) Intrinseche

- 1) Accessibilità: L'accessibilità è buona a condizione che vengano rifunzionalizzati tutti gli accessi sia carrabili che pedonali; l'area di pertinenza dell'immobile, è recintata, e consente l'accesso pedonale.
- 2) Funzionalità generale: La funzionalità distributiva degli spazi consente di poter adattare l'immobile a molteplici e svariate attività industriali e commerciali.
- 3) Grado di finitura: tipico dei capannoni ad uso industriale e commerciale
- 4) Stato di manutenzione: come descritto nel paragrafo " e "
- 5) Esposizione: 4 lati
- 6) Salubrità: ambiente tipo industriale e commerciale
- 7) Panoramicità: ambiente tipico industriale e commerciale intensivo
- 8) Situazione edilizia: vedi paragrafo specifico
- 9) Situazione urbanistica: vedi paragrafo specifico

Disponibilità: Piena proprietà della X . E' necessario riportare che parte del bene è attualmente soggetta a contratto di locazione ed è attualmente occupato da X . La parte del bene oggetto di locazione è descritta al subalterno n.4, vedi immagine n.8. Il contratto di locazione è valido fino al 31.12.2019 ed è oggetto di verifica di congruità da parte del GE istruttore. **Si ribadisce che tale contratto di locazione costituisce un limite alla circolazione economica del bene – vendibilità – in quanto l'importo dell'affitto è di soli 500 euro (cinquecento euro) annui su una superficie che è circa la metà dell'intero immobile. È per tale ragione che è stato assegnato alla percentuale di abbattimento della stima il valore più alto (30%).** Si fa presente che il contratto di comodato è scaduto alla fine dell'anno 2015 tra X e X riguardante un'altra porzione del fabbricato oggetto di stima.



i) Valore da attribuire al bene.

In base alla descrizione sopra riportata, alla descrizione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si è poi proceduto alla comparazione con beni analoghi come descritto nel paragrafo dedicato alla descrizione del metodo di stima adottato.

Il valore considerato a base di stima, riferito all'anno 2016, semestre I, per l'immobile in questione è di 310 €/mq di superficie lorda.

In tale valore è ricompresa anche l'area esterna.

Superficie del capannone	= S _a	=	18.830,00 mq
Valore di riferimento			=310 €/mq

Il valore commerciale dell'immobile è quindi:
V = 310,00 [€/mq] x 18.830,00[mq] = € 5.837.300,00

A tale valore vanno apportate le seguenti detrazioni per le motivazioni sopra espresse:

j.1) Decremento per esecuzione delle analisi ambientali al fine di eliminare il sito dall'elenco dei siti potenzialmente pericolosi (vedi i paragrafi C,D ed E della relazione).

Il valore da detrarre è stimabile in € 50.000,00

j.2) Decremento per la redazione della verifica statica e sismica del capannone. (vedi i paragrafi C,D ed E della relazione). Il costo è relativo alla sola spesa tecnica professionale per l'esecuzione e il deposito del calcolo.

Il valore da detrarre è stimabile in € 20.000,00

j.3) Decremento per la riconfigurazione degli impianti elettrici e degli impianti di emergenza in generale. (vedi i paragrafi C,D ed E della relazione). Il costo è relativo alla spesa necessaria per la funzionalizzazione elettrica dell'immobile e comprende anche gli oneri per l'adeguamento normativo.

Il valore da detrarre è stimabile in € 70.000,00

j.4) Decremento per la riconfigurazione degli accessi carrabili e pedonali. (vedi i paragrafi C,D ed E della relazione).

Il valore da detrarre è stimabile in € 12.500,00

j.5) Decremento per la messa a norma degli impianti di scarico delle acque bianche e nere. E' necessario l'adeguamento al codice dell'ambiente cosiddetto D.Lgs 152/06 e s.m.i. (vedi i paragrafi C,D ed E della relazione).

Il valore da detrarre è stimabile in € 55.000,00 ed è appena sufficiente per la realizzazione di interventi minimali quali la vasca di prima pioggia, i disoleatori, ecc.

j.6) Decremento per la pulizia generale dell'immobile, è necessaria una classificazione dei rifiuti ed un costo di smaltimento autorizzato.

Il valore da detrarre è stimabile in € 10.000,00;

j.7) Decremento per la realizzazione della recinzione tra la proprietà oggetto di stima ed il confinante compendio immobiliare censito alla particella n.60 subalterno n.2, a tali costi sono da aggiungere quelli relativi all'accomodo generale delle sistemazioni esterne.

Il valore da detrarre è stimabile in € 15.000,00;

j.8) Decremento per la messa a norma e la rifunzionalizzazione degli infissi di tutto il capannone (vedi i paragrafi C,D ed E della relazione). Il valore da detrarre è stimabile in € 32.500,00 ed è appena sufficiente per la realizzazione di interventi minimali di riparazione e adeguamento degli infissi esistenti presupponendo quelli esistenti come ancora riutilizzabili;



j.8) Decremento per la messa a norma e la rifunzionalizzazione dei locali ad uffici e dei bagni (vedi i paragrafi C,D ed E della relazione). Il valore da detrarre è stimabile in € 25.000,00;

j.9) Decremento per la gestione e redazione della pratica SUAP – *Sportello Unico delle Attività Produttive* - relativa alle istruttorie dei vari titoli edilizi necessari all'esecuzione dei lavori sopra descritti. Il valore da detrarre è stimabile in € 15.000,00;

j.10) Decremento per le spese non ordinarie di gestione dell'immobile relative agli extra costi delle spese assicurative legate al rischio esondazione (vedi i paragrafi C,D ed E della relazione). Il valore da detrarre è stimabile come la capitalizzazione su base decennale dell'extra costo di una normale assicurazione di immobile ed una con annessa copertura del rischio esondazione medio. Tale extracosto è di circa € 12.000,00;

La sommatoria delle voci da J.1 a J.10 è pari ad € 317.000,00

Riassumendo il valore di stima dell'immobile è:

V stima = € 5.837.300,00 – € 317.000,00 = € 5.520.300 approssimato a € 5.520.000

Percentuale di abbattimento del valore = 30 % quindi il più probabile valore di mercato è:

V di stima con abbattimento del 30% = € 5.520.000,00 x (1-30 %) = € 3.864.000,00

In considerazione delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nella procedura esecutiva, il valore del bene in procedura è determinabile in Euro 3.864.000,00 considerando, come sopra descritto, un abbattimento complessivo pari a 30%, rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato.

j) Proposta di vendita

Lo scrivente fa presente che l'immobile non è suddivisibile in due parti autonome di valore equivalente, pertanto si procede alla vendita di un unico lotto.

k) Regime fiscale

I beni sono soggetti a tassa di registro.

l) Gestione.

Parte del bene è attualmente soggetta a contratto di locazione ed è attualmente occupato da soggetti terzi. La parte del bene oggetto di locazione è descritta al subalterno n.4, vedi immagine n.8. Il contratto di locazione è valido fino al 31.12.2019 ed è oggetto di verifica di congruità da parte del GE istruttore. Si ribadisce che tale contratto di locazione costituisce un limite alla circolazione economica del bene – vendibilità – in quanto l'importo dell'affitto è di soli 500 euro



(cinquecento euro) annui su una superficie che è circa la metà dell'intero immobile. È per tale ragione che è stato assegnato al valore di mercato un abbattimento del 30% sul valore di stima.

m) Riepilogo finale.

Si riassumono le informazioni già dettagliatamente esposte nei paragrafi precedenti e riportate nel prospetto riepilogativo ALLEGATO "A".

- 1) Esiste una corrispondenza dei nominativi tra pignoramento e partita catastale attuale.
- 2) Esistono i seguenti titoli edilizi:
 - Licenza di costruzione n.X del X;
 - Autorizzazione del X con protocollo n. X del X;
 - Variante al titolo n.X approvata con provvedimento prot. n. X del X;
 - DIA prot. n. X del X relativa alla rimozione del manto di copertura esistente in cemento amianto sul fabbricato della X;
 - Concessione Edilizia (CE) n. X del X relativa alla pratica n.X aperta nel X, tale concessione è relativa alla ristrutturazione della "tamponatura esistente" perimetrale del fabbricato ed alla realizzazione del manufatto edile della cabina X;
 - Variante alla CE n. X approvata in data X con n.X e munita di collaudo delle opere con provvedimento n.X del X del Comune di X in data X;
 - Concessione edilizia n.X del X e relativo certificato di agibilità del X;
 - DIA n.X del X relativa ad opere interne;
- 3) Parte del bene è attualmente soggetta a contratto di locazione ed è attualmente occupato da X. La parte del bene oggetto di locazione è descritta al subalterno n.4, vedi immagine n.8. Il contratto di locazione è valido fino al 31.12.2019 ed è oggetto di verifica di congruità da parte del GE istruttore. Si ribadisce che tale contratto di locazione costituisce un limite alla circolazione economica del bene – vendibilità – in quanto l'importo dell'affitto è di soli 500 euro (cinquecento euro) annui su una superficie che è circa la metà dell'intero immobile.
- 4) Vista la conformazione dei beni, la loro destinazione, si esprime il parere di disporre la vendita in un unico lotto.
Il valore commerciale dell'immobile, è determinato in un unico lotto, in complessive € 5.520.000,00
- 5) Il valore del bene in procedura, proposto per la vendita, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nella procedura



esecutiva, considerando un abbattimento complessivo pari al 30% circa rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato è pari a € 3.864.000,00

6) I beni sono soggetti a tassa di registro.

Lo scrivente rassegna la presente relazione ad evasione dell'incarico ricevuto e resta a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Con osservanza.

Teramo, 22/01/2016

Il C.T.U.

Geom. Marco Centinaro

Fallimentari
ASTE





TRIBUNALE DI TERAMO SEZ. ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva immobiliare n. X

Promossa da: X

Contro: X

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Stefania Cannavale

CTU : Geom. Marco Centinaro

ALLEGATO "A" PARTE SECONDA
Elaborati e atti e identificativi degli immobili

LOTTO UNICO

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Immobile sito in Comune di Controguerra in via Contrada Piane composto da un fabbricato e un area asservita a parcheggio, distinto al N.C.E.U. del suddetto comune, di Controguerra distinto al foglio 1, p.lla 60 sub 3-4-8-10-11-12-13-14, con tutte le servitù attive e passive.

Il fabbricato, di notevole estensione, è ascrivibile in un rettangolo delle dimensioni di 204 metri per 109 metri circa e presenta una altezza media utile interna di circa 8 metri ed è servito da una ampia area esterna, di uso esclusivo, ascrivibile in un trapezio rettangolo delle dimensioni di base di circa 150 metri e con il lato minore di metri 350 e lato maggiore 420 metri circa.

Gli elementi costitutivi del fabbricato possono essere descritti come di seguito.

Le pareti laterali esterne, nella parte bassa sono in cemento mentre per la parte restante in elevazione – *come si evince dalla immagine 2* - da pannelli di tipo sandwich opportunamente baraccati con le strutture portanti; tali pannelli sono colorati esternamente in verde ed in rosso.

Al fabbricato è asservita un'area esterna adibita al parcheggio e alla viabilità carrabile, in tale area è presente il sistema di raccolta delle acque piovane.

L'area esterna è delimitata come di seguito: di fronte alla via pubblica è installata una recinzione con muretto continuo e ringhiera, i lati del perimetro sud ed ovest è con rete di tipo romboidale e paletti mentre il lato confinante con il sub.2 della particella 60 non è ancora recintato.

Si accede all'area tramite un cancello di tipo carrabile ed un altro di tipo pedonale, oltre ad un secondo punto di accesso ancora da funzionalizzare.

La copertura del fabbricato è con struttura portante ad archi in sistema calastrellato di acciaio opportunamente tirantati.

Il manto di copertura è realizzato in pannelli prefabbricati di tipo leggero e sul colmo sono state realizzate le necessarie predisposizioni per l'areazione naturale.

I pilastri sono in calcestruzzo prefabbricato di tipo calastrellato come si può vedere nell'immagine n.3, tali pilastri sono quelli della costruzione originaria realizzati negli anni '70 del secolo scorso.

La struttura portante – *fondazioni, pilastri e coperture* - ancorchè in buono stato di conservazione necessita di una verifica di idoneità statica e sismica come previsto al punto 8.2 del DMI 14.01.2008 (norme tecniche per le costruzioni); il collaudo statico citato nel paragrafo relativo alla situazione



edilizia è stato sempre ritenuto dallo Sportello Unico per le Attività del Comune di Controguerra come valido per l'intero fabbricato ma esso si riferisce solo all'intervento di realizzazione delle pareti verdi e rosse sopra citate. Tale verifica potrebbe portare a dover preventivare degli interventi di miglioramento statico e sismico sulle strutture portanti, della cui incidenza economica – *seppur in via del tutto sommaria* – si terrà opportunamente conto nel paragrafo relativo alla stima economica del bene. Il fabbricato è servito da una pavimentazione di tipo industriale in buono stato di conservazione ed idonea per carichi pesanti.

L'edificio è dotato di servizi igienici che necessitano di opportuni interventi di adeguamento funzionale e normativo.

L'edificio è dotato di zone destinate ad uffici che necessitano di opportuni interventi di adeguamento funzionale e normativo.

L'edificio è dotato di porte finestre di tipo industriale e di tipo ordinario, di tali infissi è necessaria una manutenzione straordinaria ed una ri-funzionalizzazione.

Gli impianti elettrici di forza motrice e di illuminazione sono completamente da rifunzionalizzare attraverso interventi di manutenzione straordinaria.

È presente una cabina Enel di consegna energia da adeguare obbligatoriamente ai più recenti standard normativi ed in particolare alla norma CEI 0-16 ultima versione.

L'impianto antincendio – *quello di allarme e segnalazione e quello a idranti* – è da rifunzionalizzare e adeguare dal punto di vista normativo.

L'impianto di adduzione idrica è completamente da rifunzionalizzare.

L'impianto di scarico sia delle acque meteoriche che di scarico di tipo industriale è da adeguare alle norme del codice dell'ambiente.

Gli impianti termici degli uffici sono da eseguire in conformità del D.Lgs 192/05 e regolamenti attuativi.

Tutto l'impianto di emergenza e sicurezza è da rifunzionalizzare ed adeguare.

Nella corte di uso esclusivo del capannone è situata una bilancia per automezzi pesanti ma la stessa, allo stato attuale, non è utilizzabile ed è da adeguare al decreto legislativo 517/1992.

Il tutto confinante con confina a giro con con le seguenti particelle a giro: Foglio X, particelle n.X, X, X, X, X, X, X, subalterno X della particella n.X, e la particella n.X situata parallelamente alla strada provinciale salvo altri.

Parte del bene è attualmente soggetta a contratto di locazione ed è attualmente occupato da X.

La parte del bene oggetto di locazione è descritta al subalterno n.4, vedi planimetria. Il contratto di locazione è valido fino al 31.12.2019.

ALLEGATI: IDENTIFICAZIONE CATASTALE LOTTO N. UNICO

1)Visure catastali; 2)Planimetrie catastale;3)Estratto di mappa indicativo di zona;4) Foto;5) Verbale dei Sopralluoghi;6) Documentazione Fotografica n.10

1)Documentazione Comunale; Vedi Allegati

2)Situazione Piano Paesistico Regione Abruzzo;3) Situazione Piano Territoriale Provinciale;4) Situazione Piano Stralcio di Bacino per l'assetto idrogeologico del fiume Tronto- Vedi pag:7-8-9



Teramo 22/01/2016

Il C.T.U
Geom Marco Centinaro

SCHEMA RIEPILOGATIVO – PER PUBBLICITA' E PROVVEDIMENTO DI
VENDITA

Diritti pari ad 1/1 della piena proprietà

Immobile sito in Comune di Controguerra in via Contrada Piane composto da un fabbricato e un area asservita a parcheggio, distinto al N.C.E.U. del suddetto comune, di Controguerra distinto al foglio 1, p.lla 60 sub3-4-8-10-11-12-13-14, con tutte le servitù attive e passive.

Il fabbricato, di notevole estensione, è ascrivibile in un rettangolo delle dimensioni di 204 metri per 109 metri circa e presenta una altezza media utile interna di circa 8 metri ed è servito da una ampia area esterna, di uso esclusivo, ascrivibile in un trapezio rettangolo delle dimensioni di base di circa 150 metri e con il lato minore di metri 350 e lato maggiore 420 metri circa.

Gli elementi costitutivi del fabbricato possono essere descritti come di seguito.

Le pareti laterali esterne, nella parte bassa sono in cemento mentre per la parte restante in elevazione – *come si evince dalla immagine 2* - da pannelli di tipo sandwich opportunamente baraccati con le strutture portanti; tali pannelli sono colorati esternamente in verde ed in rosso.

Al fabbricato è asservita un'area esterna adibita al parcheggio e alla viabilità carrabile, in tale area è presente il sistema di raccolta delle acque piovane.

L'area esterna è delimitata come di seguito: di fronte alla via pubblica è installata una recinzione con muretto continuo e ringhiera, i lati del perimetro sud ed ovest è con rete di tipo romboidale e paletti mentre il lato confinante con il sub.2 della particella 60 non è ancora recintato.

Si accede all'area tramite un cancello di tipo carrabile ed un altro di tipo pedonale, oltre ad un secondo punto di accesso ancora da funzionalizzare.

La copertura del fabbricato è con struttura portante ad archi in sistema calastrellato di acciaio opportunamente tirantati.

Il manto di copertura è realizzato in pannelli prefabbricati di tipo leggero e sul colmo sono state realizzate le necessarie predisposizioni per l'areazione naturale.

I pilastri sono in calcestruzzo prefabbricato di tipo calastrellato come si può vedere nell'immagine n.3, tali pilastri sono quelli della costruzione originaria realizzati negli anni '70 del secolo scorso.

La struttura portante – *fondazioni, pilastri e coperture* - ancorchè in buono stato di conservazione necessita di una verifica di idoneità statica e sismica come previsto al punto 8.2 del DMI 14.01.2008 (norme tecniche per le costruzioni); il collaudo statico citato nel paragrafo relativo alla situazione edilizia è stato sempre ritenuto dallo Sportello Unico per le Attività del Comune di Controguerra come valido per l'intero fabbricato ma esso si riferisce solo all'intervento di realizzazione delle pareti verdi e rosse sopra citate. Tale verifica potrebbe portare a dover preventivare degli interventi di miglioramento statico e sismico sulle strutture portanti, della cui incidenza economica – *seppur in via del tutto sommaria* – si terrà opportunamente conto nel paragrafo relativo alla stima economica del bene.

Il fabbricato è servito da una pavimentazione di tipo industriale in buono stato di conservazione ed idonea per carichi pesanti.

L'edificio è dotato di servizi igienici che necessitano di opportuni interventi di adeguamento funzionale e normativo.



L'edificio è dotato di zone destinate ad uffici che necessitano di opportuni interventi di adeguamento funzionale e normativo.

L'edificio è dotato di porte finestre di tipo industriale e di tipo ordinario, di tali infissi è necessaria una manutenzione straordinaria ed una ri-funzionalizzazione.

Gli impianti elettrici di forza motrice e di illuminazione sono completamente da rifunzionalizzare attraverso interventi di manutenzione straordinaria.

È presente una cabina Enel di consegna energia da adeguare obbligatoriamente ai più recenti standard normativi ed in particolare alla norma CEI 0-16 ultima versione.

L'impianto antincendio – *quello di allarme e segnalazione e quello a idranti* – è da rifunzionalizzare e adeguare dal punto di vista normativo.

L'impianto di adduzione idrica è completamente da rifunzionalizzare.

L'impianto di scarico sia delle acque meteoriche che di scarico di tipo industriale è da adeguare alle norme del codice dell'ambiente.

Gli impianti termici degli uffici sono da eseguire in conformità del D.Lgs 192/05 e regolamenti attuativi.

Tutto l'impianto di emergenza e sicurezza è da rifunzionalizzare ed adeguare.

Nella corte di uso esclusivo del capannone è situata una bilancia per automezzi pesanti ma la stessa, allo stato attuale, non è utilizzabile ed è da adeguare al decreto legislativo 517/1992.

Il tutto confinante con confina a giro con con le seguenti particelle a giro: Foglio X, particelle n.X, X, X, X, X, X, X, subalterno X della particella n.X, e la particella n.X situata parallelamente alla strada provinciale salvo altri.

Parte del bene è attualmente soggetta a contratto di locazione ed è attualmente occupato da X. La parte del bene oggetto di locazione è descritta al subalterno n.4, vedi planimetria. Il contratto di locazione è valido fino al 31.12.2019.

PREZZO BASE D'ASTA € 3.864.000,00

Il CTU : Geom. Marco Centinaro; Mobile phone mobile 327/35.55.966

