
TRIBUNALE DI TERAMO

UFFICIO FALLIMENTARE

Perizia di Valutazione Immobiliare del Coadiutore Tecnico **Geom. Osvaldo Reginelli**, nella procedura Fallimentare n. 37/2021 del R.G.F.

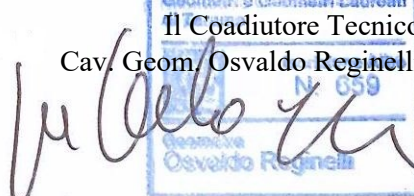
“...omissis...”

Curatori Fallimentare:

Avv. Cristina Nardini
Dott. Tiberio Aloisi

Teramo, li 08/02/2022

Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
Il Coadiutore Tecnico
Cav. Geom. Osvaldo Reginelli
N. 659
Osvaldo Reginelli



SOMMARIO

INCARICO	3
BENI IN PROCEDURA	3
TITOLARITÀ.....	4
PROVENIENZE VENTENNALI	4
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI.....	4
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI	5
SITUAZIONE URBANISTICA	7
SITUAZIONE EDILIZIA.....	7
CONDIZIONI.....	7
STATO DI OCCUPAZIONE	7
LOTTO UNO.....	8
DESCRIZIONE.....	8
DATI CATASTALI	8
CONFINI.....	9
CONSISTENZA.....	9
REGOLARITÀ EDILIZIA	9
LOTTO DUE	10
DESCRIZIONE.....	10
DATI CATASTALI	10
CONFINI.....	11
CONSISTENZA.....	11
REGOLARITÀ EDILIZIA	11
LOTTO TRE.....	12
DESCRIZIONE.....	12
DATI CATASTALI	12
CONSISTENZA.....	13
REGOLARITÀ EDILIZIA	13
NOTE	13
METODO DI STIMA	14
RICERCHE DI MERCATO.....	15
LOTTO 1.....	16
LOTTO 2.....	16
LOTTO 3.....	17

INCARICO

Lo scrivente **Geom. Osvaldo Reginelli**, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Teramo al n. 659, all'Albo dei Consulenti Tecnici al n° 293 e dei Periti al n° 25 del Tribunale Civile e Penale di Teramo, veniva nominato dai Curatori Fallimentari, con comunicazione del 17/09/2021 ed accettazione formale dell'incarico del 23/09/2021, coadiutore Tecnico della procedura quale: *"...stimatore per la determinazione del valore degli immobili di pertinenza del fallimento. ... a effettuare idonee visure immobiliari ipo-catastali in capo ai soggetti che hanno rivestito l'incarico di amministratori e sindaci della fallita negli ultimi 5 (cinque) anni e a provvedere, a nome e conto dei curatori, agli adempimenti di cui all'art. 88 L.F. ... con le modalità telematiche previste dalla legge."*

BENI IN PROCEDURA

I beni immobili attratti all'attivo della procedura fallimentare e riportati nella relativa Nota di Trascrizione della Sentenza Dichiarativa Reg. Part. n. 703 e Reg. Gen. 852 del 20/01/2022 sono i seguenti:

Comune di CASTELLALTO (TE), censiti al:

- 1) **Catasto FABBRICATI – Foglio 5 Particella 563 Sub 5 Cat F/5**
- 2) **Catasto FABBRICATI – Foglio 5 Particella 563 Sub 6 Cat F/5**
- 3) **Catasto FABBRICATI – Foglio 5 Particella 563 Sub 3 Cat D/1**
- 4) **Catasto FABBRICATI – Foglio 5 Particella 563 Sub 4 Cat D/1**
- 5) **Catasto TERRENI – Foglio 5 Particella 563 Sub - Cat ENTE URBANO**

Lo scrivente, pertanto, ha ritenuto opportuno procedere alla suddivisione dei beni, come segue:

LOTTO 1 - Opificio "Fabbricato D" ubicato a Castellalto (TE) – Via E. Ferrari, Zona Ind.le Villa Zaccheo.
(Coord. Geografiche: 42°41'53.2"N 13°52'07.4"E)

Fabbricato "D" con relativo lastrico solare, opificio della superficie complessiva netta di mq 7.693,00 oltre al blocco servizi di mq.82,00 al piano terra e mq 84,00 al piano primo.

PORZIONE di Catasto Fabbricati – Foglio 5 Particella 563 Sub 4 Cat D/1 (P.T)

Catasto Fabbricati – Foglio 5 Particella 563 Sub 5 Cat F/5

QUOTA di Catasto Fabbricati – Foglio 5 Particella 563 Sub 3 Cat D/1

LOTTO 2 - Opificio "Fabbricato C" ubicato a Castellalto (TE) – Via E. Ferrari, Zona Ind.le Villa Zaccheo.
(Coord. Geografiche: 42°41'53.2"N 13°52'07.4"E)

Fabbricato "C" della superficie complessiva netta di mq 6.355,00.

PORZIONE di Catasto Fabbricati – Foglio 5 Particella 563 Sub 4 Cat D/1 (P.T)

QUOTA di Catasto Fabbricati – Foglio 5 Particella 563 Sub 3 Cat D/1

LOTTO 3 - Opificio "Fabbricati A-B" ubicato a Castellalto (TE) – Via E. Ferrari, Zona Ind.le Villa Zaccheo.
(Coord. Geografiche: 42°41'53.2"N 13°52'07.4"E)

Fabbricati "A-B" con relativo lastrico solare, opifici della superficie complessiva netta di mq 1.874 di cui mq 674.00 relativo al "fabbricato A" e mq. 1.200,00 relativo al "fabbricato B", oltre struttura mobile su rotaie di collegamento opificio A-B con l'opificio C

PORZIONE di Catasto Fabbricati – Foglio 5 Particella 563 Sub 4 Cat D/1 (P.T)

Catasto Fabbricati – Foglio 5 Particella 563 Sub 6 Cat F/5

QUOTA di Catasto Fabbricati – Foglio 5 Particella 563 Sub 3 Cat D/1

Il tutto rappresentato nell'Allegato – Suddivisione in Lotti

Relativamente a tutti i lotti si descrivono di seguito le caratteristiche comuni.

TITOLARITÀ

Le porzioni immobiliari oggetto della presente Valutazione risultano catastalmente per i **diritti di 1/1 di Piena Proprietà** in ditta a:

“...omissis...”.

PROVENIENZE VENTENNALI

Il complesso oggetto della presente relazione risulta di proprietà della società: “...omissis...” per averla realizzata su appezzamenti di Terreno, che sono stati poi oggetto di fusione catastale, a costituire l'area (Attuale P.lla 563) sulla quale la medesima ha edificato il complesso citato, pervenutigli in virtù di:

- ATTO PUBBLICO DI COMPRAVENDITA del 21/12/2001 Rogante COSTANTINI ANDREA Repertorio n. 48705 - Trascrizione n. 527.1/2002 dal “...omissis...” Proprietà 1000/1000 fino al 21/12/2001.

Il “...omissis...” a sua volta era divenuto proprietario del terreno in virtù di:

- ATTO PUBBLICO del 10/10/1991 Rogante CIAMPINI Biagio Repertorio n. 70360 - Registrazione n. 2854 in data 28/10/1991 - Voltura n. 4442.1/1991 in atti dal 22/10/1994, dai signori:
 - “...omissis...” Proprietà 2/24
 - “...omissis...” Proprietà 1/8
 - “...omissis...” Proprietà 1/8
 - “...omissis...” Proprietà 2/24
 - “...omissis...” Proprietaria Per 4/8 Ed Usuf Parz
 - “...omissis...” Proprietà 2/24
 - “...omissis...” Proprietà 1/8.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Str. verticali: prefabbricate in cemento armato,

tamponature: pannelli prefabbricati incalcestruzzo ed in c.a. gettato in opera.

Copertura: a doppia falda, su capriate in acciaio con sovrastanti pannelli di finitura del tipo piano con guaina.

Pavimentazione interna: battuto di cemento del tipo industriale; nei locali di servizio/uffici: piastrelle ceramiche (40*40).

Infissi esterni ed interni: nei locali di servizio/uffici essi sono in alluminio; negli ambienti produttivi sono metallici.

Scale: ove installate, in metallo.

Impianto elettrico, idrico, di condizionamento, e tecnologici vari presenti, da verificarne il corretto funzionamento ed il rispetto delle vigenti normative di settore.

Dotazioni Comuni:

l'intero impianto antincendio (vasca, centrale, canalizzazione esterna ai corpi di fabbrica A-B-C-D con cassette contenitori idranti e quant'altro di pertinenza);

centrale/ cabina elettrica;

area pertinenziale, spazi di manovra, camminamenti, parcheggi, recinzione.

tutte le altre parti/componenti non separabili ai fini dell'utilizzo dei vari corpi di fabbrica.

Lo stato conservativo e manutentivo dei beni in procedura, può essere definito Discreto.

Si rilevano isolati fenomeni di infiltrazioni di acqua, in particolare nel fabbricato "A", nella centrale antincendio e nel fabbricato "D".

Il tutto ubicato in località Villa Zaccheo del Comune di Castellalto ed all'interno del perimetro del Consorzio per lo Sviluppo Industriale della provincia di Teramo (ambito: Agglomerato Industriale di Villa Zaccheo).

Accesso diretto da viabilità principale (Via E. Ferrari)

La zona industriale – periferica dista circa 3-5 km dai principali servizi amministrativi, commerciali e ricreativi.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Teramo sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Teramo il 30/05/2002 Reg. gen. 8069 - Reg. part. 1209
Importo: € 7.230.396,58 Capitale: € 3.615.198,29 Interessi: € 3.615.198,29
A favore di "...omissis..."
Contro "...omissis..."
Percentuale interessi: 4,65 %
Rogante: Notaio Francesco Maria Sirolli Mendaro Pulieri Data: 23/05/2002 N° repertorio: 6549
Annotazione n. 566 del 22/02/2005 (QUIETANZA E CONFERMA)

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Teramo il 12/12/2005 Reg. gen. 20996 - Reg. part. 4211
Totale: € 6.930.000,00 Capitale: 3.465.000 Percentuale interessi: 3,65 % Interessi € 3.465.000,00
A favore di "...omissis..."
Contro "...omissis..."
Rogante: Notaio Franco Campitelli Data: 07/12/2005 N° repertorio: 20292 N° raccolta: 3409
Gravante su Catasto TERRENI: Foglio 5 Particella 563.
ANNOTAZIONE presentata il 23/01/2009 Registro particolare n. 183 Registro generale n. 1391
RINEGOZIAZIONE DURATA RESIDUA DELL'AMMORTAMENTO

- **Ipoteca legale** a norma dell'art.77 DPR 602/73 intr. dall'art. 16 d.lgs n. 46 del 26.2.99
Iscritto a Teramo il 14/12/2009
Reg. gen. 5268 - Reg. part. 21233
Importo: € 575.348,04 Capitale: € 287.674,02 Percentuale interessi: 6,835 %
A favore di "...omissis..."
Contro "...omissis..."
ANNOTAZIONE presentata il 08/01/2010 Registro particolare n. 83 Registro generale n. 277
RIDUZIONE DI SOMMA
ANNOTAZIONE presentata il 22/04/2010 Registro particolare n. 1066 Registro generale n. 6510
CANCELLAZIONE TOTALE

- **Ipoteca legale** a norma dell'art.77 DPR 602/73 intr. dall'art. 16 d.lgs n. 46 del 26.2.99
Iscritto a Teramo il 19/08/2010 Reg. gen. 14213 - Reg. part. 3769
Importo: € 291.291,60 Capitale: € 145.645,80 Percentuale interessi: 6,835 %
A favore di "...omissis..."
Contro "...omissis..."
Rogante: "...omissis..." Data: 18/08/2010, N° repertorio: 1117 N° raccolta: 2010
Gravante su: Catasto FABBRICATI - Foglio 5 Particella 563 Subalterno 4
ANNOTAZIONE presentata il 07/09/2010 Registro particolare n. 2380 Registro generale n. 14923
RIDUZIONE DI SOMMA

- **Ipoteca legale** a norma dell'art.77 DPR 602/73 intr. dall'art. 16 d.lgs n. 46 del 26.2.99
Iscritto a Teramo il 08/05/2015 Reg. gen. 5876 - Reg. part. 805
Importo: € 127.855,66 Capitale: € 63.927,83 Percentuale interessi: 4,2 %
A favore di "...omissis..."
Contro "...omissis..."
Rogante: "...omissis..." Data: 14/04/2015, N° repertorio: 402140/1
Gravante su: Catasto FABBRICATI - Foglio 5 Particella 563 Subalterno 4

- **Ipoteca legale** a norma dell'art.77 DPR 602/73 intr. dall'art. 16 d.lgs n. 46 del 26.2.99
Iscritto a Teramo il 07/06/2016 Reg. gen. 7709 - Reg. part. 1137
Importo: € 170.893,12 Capitale: € 85.446,56 Percentuale interessi: 4,2 %
A favore di "...omissis..."
Contro "...omissis..."
Rogante: "...omissis..." Data: 24/05/2016, N° repertorio: 402218/1
Gravante su: Catasto FABBRICATI - Foglio 5 Particella 563 Subalterno 4

Trascrizioni

- **Atto Giudiziario – Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Teramo il 14/12/2011 Reg. gen. 18064 - Reg. part. 11862
A favore di "...omissis..."
Contro "...omissis..."
Rogante: TRIBUNALE DI TERAMO Data: 23/09/2011, N° repertorio: 1496/2011
Gravante su: beni in Comune CASTELLALTO (TE)
Catasto TERRENI Foglio 5 Particella 563
Catasto FABBRICATI Foglio 5 Particella 563 Subalterno 3
Catasto FABBRICATI Foglio 5 Particella 563 Subalterno 4

- **Atto Giudiziario – Decreto di Ammissione Concordato Preventivo**
Trascritto a Teramo il 11/11/2016 Reg. gen. 14578 - Reg. part. 9862
A favore di "...omissis..."
Contro "...omissis..."
Rogante: TRIBUNALE DI TERAMO Data: 13/09/2016, N° repertorio: 22/2015
Gravante su: beni in Comune CASTELLALTO (TE)
Catasto FABBRICATI Foglio 5 Particella 563 Subalterno 3
Catasto FABBRICATI Foglio 5 Particella 563 Subalterno 4
Catasto FABBRICATI Foglio 5 Particella 563 Subalterno 5
Catasto FABBRICATI Foglio 5 Particella 563 Subalterno 6

- **Atto Giudiziario – Sentenza Dichiarativa di Fallimento**
Trascritto a Teramo il 20/01/2022 Reg. gen. 852 - Reg. part. 703
A favore di "...omissis..."
Contro "...omissis..."
Rogante: TRIBUNALE DI TERAMO Data: 13/07/2021, N° repertorio: 868/2021
Gravante su: beni in Comune CASTELLALTO (TE)
Catasto TERRENI Foglio 5 Particella 563
Catasto FABBRICATI Foglio 5 Particella 563 Subalterno 3
Catasto FABBRICATI Foglio 5 Particella 563 Subalterno 4
Catasto FABBRICATI Foglio 5 Particella 563 Subalterno 5
Catasto FABBRICATI Foglio 5 Particella 563 Subalterno 6

SITUAZIONE URBANISTICA

Come specificato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 22/01/2013 dal competente ufficio del Comune di Castellalto, il lotto ove insistono i beni di cui alla presente relazione ricadono nella seguente urbanistica, in virtù del vigente Piano Regolatore Territoriale del **Consorzio per lo Sviluppo Industriale della Provincia di Teramo**, approvato:

Zona "A" Industriale. Con le relative prescrizioni, contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione.

SITUAZIONE EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Fabbricato inserito in Consorzio per lo Sviluppo Industriale della Provincia di Teramo

Per la realizzazione del complesso industriale oggetto di valutazione sono stati rilasciati dal competente ufficio del Comune di Castellalto i seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia n.16/01 del 22 giugno 2002.
- Permesso di Costruire 94/04 (Variante in corso d'opera alla C.E. 16/2002) del 13 ottobre 2004.

Inoltre è stata reperita la documentazione di seguito elencata:

- Certificato di Collaudo Statico del 18/02/2005, depositato presso il Servizio del Genio Civile di Teramo in data 26/04/2005, prot.n.07418 (Capannoni denominati "A-B", C e D").
- Dichiarazione di Conformità dell'impianto idrico-sanitario.
- Dichiarazione di Conformità dell'impianto elettrico.
- Dichiarazione di Conformità dell'impianto alimentazione gas metano.
- Certificato di prevenzione incendi (validità: 11/06/2007 - 11/06/2010). Rinnovo periodico di conformità antincendio (validità fino al 01/03/2017).
- Certificato di Agibilità Parziale (Capannone "D"), rilasciato in data 10/07/2007.
- Comunicazione di Ultimazione Lavori riferita ai capannoni "A/B" e "C".
- Domanda di rilascio del Certificato di Agibilità per il Sub 4.

Si rileva che, da informazioni apprese presso gli uffici competenti, sarebbe stata presentata specifica richiesta per l'installazione di pannelli fotovoltaici sul tetto di copertura (Sub 5 e Sub 6) al momento non ancora definita.

Per quanto è stato possibile accertare, le porzioni immobiliari, non sono dotate di Attestato di Prestazione Energetica (APE).

In merito alla presenza degli attestati di prestazione energetica ai sensi della Legge n. 10 del 09/01/1991 e successivi, D. Lgs. n. 192 del 19/08/2005, D. Lgs. n. 311 del 29/12/2006, DPR n. 59 del 02/04/2009 e D. Lgs. n. 28 del 03/03/2011, D.M. del 22/11/2012, DL n. 63 del 04/06/2013, Legge n. 90 del 03/08/2013 e **D.M. 26/06/2015** e ss.mm.ii. si precisa che per le porzioni immobiliari in esame vi è necessità di provvedere alla redazione dell'Attestato di Prestazione per l'eventuale emissione di Decreto di Trasferimento oltre che per l'obbligo di indicare sulla pubblicazione di vendita la classe energetica dei beni ed il loro indice di prestazione energetica.

CONDIZIONI

I beni immobili oggetto di valutazione sono ricompresi nell'ambito del **Consorzio per lo Sviluppo Industriale della Provincia di Teramo**, come specificato anche nell'Atto di acquisto dei terreni che hanno originato l'area di insidenza del complesso industriale in questione.

I beni immobili pignorati non sono ricompresi nell'ambito di un Condominio.

STATO DI OCCUPAZIONE

Gli immobili risultano in parte liberi in parte occupati.

LOTTO UNO

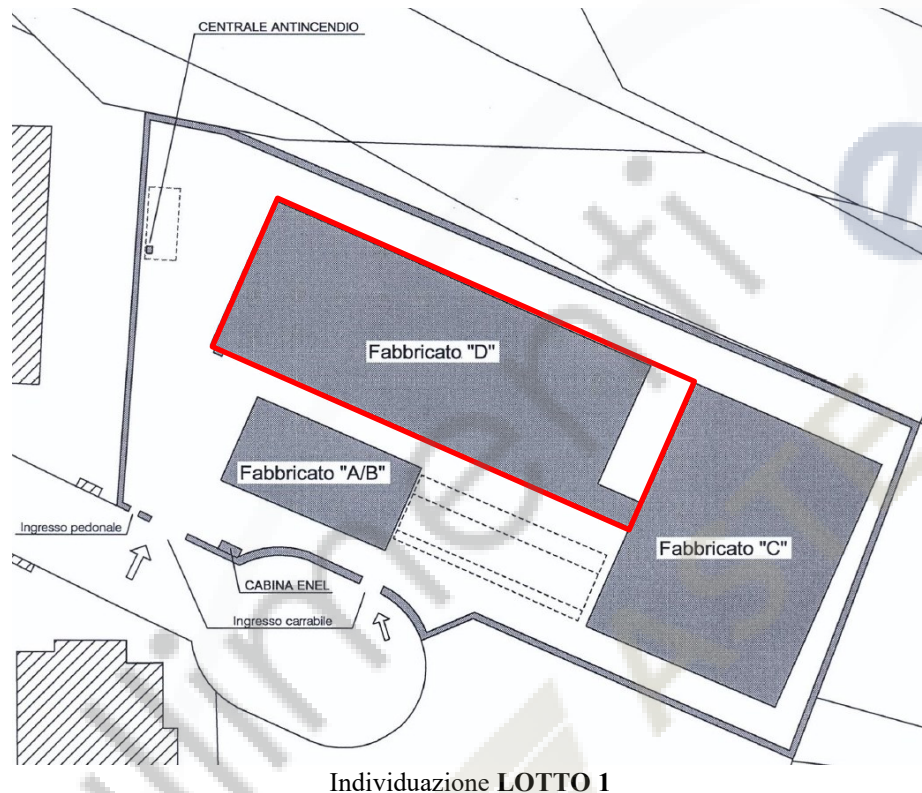
DESCRIZIONE

Il lotto è così formato:

Opificio “Fabbricato D” ubicato a Castellalto (TE) – Via E. Ferrari, Zona Ind.le Villa Zaccheo.

(Coord. Geografiche: 42°41'53.2"N 13°52'07.4"E)

Fabbricato “D” con relativo lastrico solare (Sub 5), opificio della superficie complessiva netta di mq 7.693,00 oltre al blocco servizi di mq.82,00 al piano terra e mq 84,00 al piano primo, oltre a: **quota** di Cabina Elettrica (Sub 3) e centrale antincendio e parti comuni (area esterna etc).



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (NCEU)									
Dati identificativi			Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
5	563	3 ¹		D1				€ 210	S1 - T
5	563	4 ²		D1				€ 88.730	T - 1
5	563	5		F5				-	1

Corrispondenza catastale

La Porzione “D” di cui al presente Lotto risulta sostanzialmente conforme alla planimetria catastale in atti. Necessita aggiornamento e frazionamento Catastale nonché Elaborato Planimetrico aggiornato ai fini dell’emissione del Decreto di Trasferimento.

Per quanto attiene la centrale/cabina Enel (Sub 3) pro quota ai Tre Lotti, disposta al PT e P1S, presenta una consistenza che corrisponde con quanto riportato nella relativa scheda di accatastamento; non vi è riportata la scaletta metallica per fruire del piano terra.

¹ Pro Quota relativa ad ogni lotto

² Porzione Limitata al Solo Fabbricato “D” – Necessita Frazionamento Catastale

CONFINI

Il lotto su cui insistono i fabbricati confina con:

A Nord: con P.lle 526, 521 523 e 519.

A Sud: con P.lla 276 e strada (Via E. Ferrari).

A Est: con P.lle 655 e 656.

A Ovest: con P.lla 277.

La porzione Fabbricato "D" confina con:

Nord, Sud ed Ovest con area esterna comune ad Est in parte con area esterna comune ed in parte con collegamento al Fabbricato "C" (LOTTO 2)

Salvo altri e/o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Opificio D	7693,00 mq	7801,00 mq	1,00	7801,00 mq	8,56 m	terra
Blocco servizi nell'opificio D	82,00 mq	100,00 mq	1,00	100,00 mq	3,04 m	terra
Blocco servizi nell'opificio D	84,00 mq	100,00 mq	1,00	100,00 mq	3,04 m	primo
Totale superficie convenzionale:				8001,00 mq		

oltre a: **quota** di Cabina Elettrica (Sub 3) e centrale antincendio e parti comuni (area esterna etc).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Per quanto è stato possibile accertare, Il fabbricato "D" risulta conforme agli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi rilasciati ad eccezione di quanto segue:

- il blocco servizi al piano primo presenta un divisorio non previsto;
- le destinazioni d'uso non sono tutte corrispondenti a quelle assentite;
- sul prospetto sud, è presente un manufatto con funzione di ingresso/disimpegno che non compare sugli elaborati dell'ultimo titolo edilizio rilasciato.
- finitura dell'area esterna,
- realizzazione del blocco uffici prospiciente l'ingresso dall'esterno

La cabina/centrale Enel si rileva nei citati elaborati solo come ingombro.

Allo stesso modo la centrale antincendio è indicata come sagoma.

Di tali difformità si terrà conto in sede di valutazione.

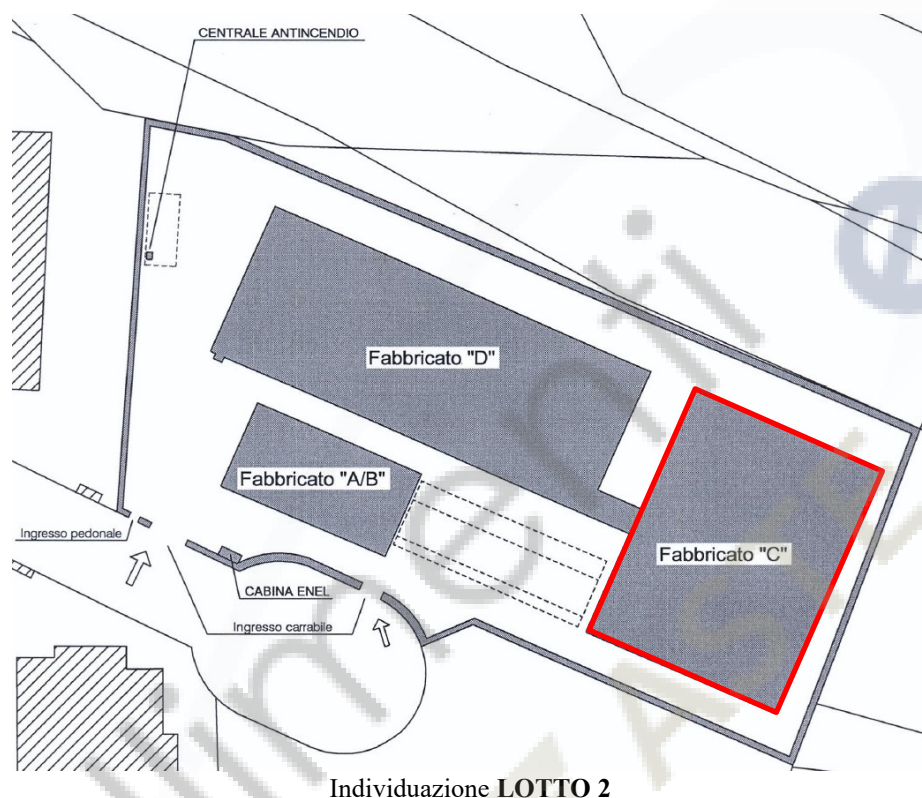
L'eventuale aggiudicatario potrà nei 120 giorni successivi all'emissione del Decreto di Trasferimento, a propria cura e spese, presentare adeguata pratica edilizia per la sanatoria delle predette difformità e/o altre eventualmente presenti ove sanabili, nei modi di legge.

LOTTO DUE

DESCRIZIONE

LOTTO 2 - Opificio "Fabbricato C" ubicato a Castellalto (TE) – Via E. Ferrari, Zona Ind.le Villa Zaccheo.
(Coord. Geografiche: 42°41'53.2"N 13°52'07.4"E)

Fabbricato "C" di forma rettangolare disposto su di un unico livello (PT) della superficie complessiva netta di mq 6.355,00 oltre a: **quota** di Cabina Elettrica (Sub 3) e centrale antincendio e parti comuni (area esterna etc).



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (NCEU)									
Dati identificativi			Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
5	563	3 ³		D1				€ 210	S1 - T
5	563	4 ⁴		D1				€ 88.730	T - 1

Corrispondenza catastale

La Porzione "C" di cui al presente Lotto risulta sostanzialmente conforme alla planimetria catastale in atti. Necessita aggiornamento e frazionamento Catastale nonché Elaborato Planimetrico aggiornato ai fini dell'emissione del Decreto di Trasferimento.

Per quanto attiene la centrale/cabina Enel (Sub 3) pro quota ai Tre Lotti, disposta al PT e P1S, presenta una consistenza che corrisponde con quanto riportato nella relativa scheda di accatastamento; non vi è riportata la scaletta metallica per fruire del piano terra.

³ Pro Quota relativa ad ogni lotto

⁴ Porzione Limitata al Solo Fabbricato "C" – Necessita Frazionamento Catastale

CONFINI

Il lotto su cui insistono i fabbricati confina con:

A Nord: con P.lle 526, 521 523 e 519.

A Sud: con P.lla 276 e strada (Via E. Ferrari).

A Est: con P.lle 655 e 656.

A Ovest: con P.lla 277.

La porzione Fabbricato "C" confina con:

Nord, Sud ed Est con area esterna comune ad Ovest in parte con area esterna comune ed in parte con collegamento al Fabbricato "D" (LOTTO 1)

Salvo altri e/o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Opificio C	6355,00 mq	6443,00 mq	1,00	6443,00 mq	11,30 m	terra
Totale superficie convenzionale:				6.443,00 mq		

oltre a: **quota** di Cabina Elettrica (Sub 3) e centrale antincendio e parti comuni (area esterna etc).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Per quanto è stato possibile accertare, Il fabbricato "C" risulta conforme agli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi rilasciati.

Mentre per quanto attiene:

- la finitura dell'area esterna,
- la realizzazione del blocco uffici prospiciente l'ingresso dall'esterno
- La cabina/centrale Enel che è indicata negli elaborati progettuali solo come ingombro.
- la centrale antincendio è indicata come sagoma.

Di tali difformità si terrà conto in sede di valutazione.

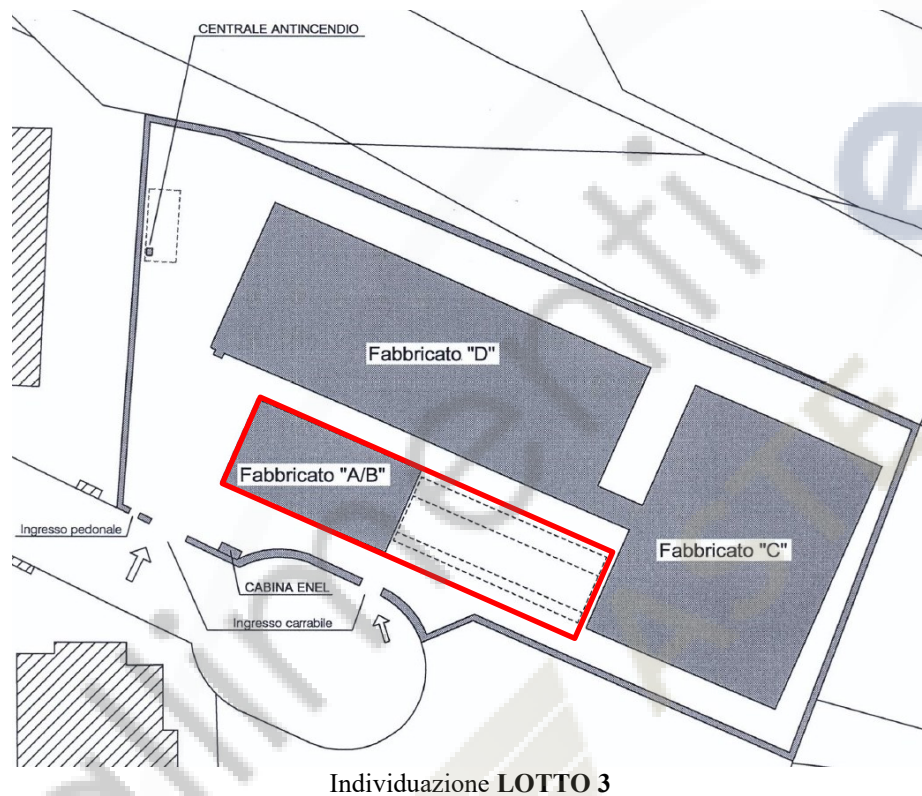
L'eventuale aggiudicatario potrà nei 120 giorni successivi all'emissione del Decreto di Trasferimento, a propria cura e spese, presentare adeguata pratica edilizia per la sanatoria delle predette difformità e/o altre eventualmente presenti ove sanabili, nei modi di legge.

LOTTO TRE

DESCRIZIONE

LOTTO 3 - Opificio "Fabbricati A-B" ubicato a Castellalto (TE) – Via E. Ferrari, Zona Ind.le Villa Zaccheo. (Coord. Geografiche: 42°41'53.2"N 13°52'07.4"E)

Fabbricati "A-B" con relativo lastrico solare, opifici della superficie complessiva netta di mq 1.874 di cui mq 674,00 relativo al "fabbricato A" e mq. 1.200,00 relativo al "fabbricato B", oltre struttura mobile su rotaie di collegamento opificio A-B con l'opificio C oltre a: **quota** di Cabina Elettrica (Sub 3) e centrale antincendio e parti comuni (area esterna etc).



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (NCEU)									
Dati identificativi			Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
5	563	3 ⁵		D1				210	S1 - T
5	563	4 ⁶		D1				88.730	T - 1
5	563	6		F5				-	1

Corrispondenza catastale

La Porzione "A-B" di cui al presente Lotto risulta sostanzialmente conforme alla planimetria catastale in atti. Necessita aggiornamento e frazionamento Catastale nonché Elaborato Planimetrico aggiornato ai fini dell'emissione del Decreto di Trasferimento ed eventuale Tipo Mappale e nuovo accatastamento per struttura mobile su rotaia ove necessario.

⁵ Pro Quota relativa ad ogni lotto

⁶ Porzione Limitata al Solo Fabbricato "A-B" con struttura Mobile – Necessita Frazionamento Catastale

Per quanto attiene la centrale/cabina Enel (Sub 3) pro quota ai Tre Lotti, disposta al PT e P1S, presenta una consistenza che corrisponde con quanto riportato nella relativa scheda di accatastamento; non vi è riportata la scaletta metallica per fruire del piano terra.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Opificio A	674,00 mq	702,00 mq	1,00	702,00 mq	8,37 m	terra
Opificio B	1200,00 mq	1232,00 mq	1,00	1232,00 mq	6,05 m	terra
Totale superficie convenzionale:				1.934,00 mq		

oltre a: **quota** di Cabina Elettrica (Sub 3) e centrale antincendio e parti comuni (area esterna etc).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Per quanto è stato possibile accertare, lo stato di fatto del Fabbricato "A-B" non risulta conforme a quanto contenuto degli elaborati grafici allegati ai titoli concessori rilasciati dal Comune di Castellalto.

Ed inoltre per quanto attiene:

- la finitura dell'area esterna,
- la realizzazione del blocco uffici prospiciente l'ingresso dall'esterno
- La cabina/centrale Enel che è indicata negli elaborati progettuali solo come ingombro.
- la centrale antincendio è indicata come sagoma.

Di tali difformità si terrà conto in sede di valutazione.

L'eventuale aggiudicatario potrà nei 120 giorni successivi all'emissione del Decreto di Trasferimento, a propria cura e spese, presentare adeguata pratica edilizia per la sanatoria delle predette difformità e/o altre eventualmente presenti ove sanabili, nei modi di legge.

NOTE

Si precisa che da informazioni assunte, per il fabbricato "A" ed il locale interrato adibito a stazione di pompaggio antincendio, facente parte della struttura "vasca antincendio", è pendente causa civile presso il Tribunale di Teramo, in tema di risarcimento dei danni subiti dagli immobili predetti, per infiltrazioni di acqua.

METODO DI STIMA

Per la determinazione del valore di mercato dei beni in esame si è utilizzato il metodo di stima diretto attraverso il procedimento comparativo monoparametrico, tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato e/o attuabile in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente: la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, l'esposizione, la situazione occupazionale, la consistenza superficiale dei beni, la situazione edilizia e/o urbanistica, le presunte caratteristiche ai fini energetici nonché le considerazioni precedentemente esposte circa la presenza di beni mobili ed attrezzature di difficile asportazione, la necessità di frazionamenti e la presenza di dotazioni comuni ai vari lotti e quant'altro possa incidere sulla determinazione del valore.

La media dei prezzi dei beni analoghi determinata è stata temperata positivamente o negativamente alla luce degli indici specifici del bene oggetto della presente stima considerando tra gli altri, lo stato conservativo e manutentivo nonché la situazione del mercato immobiliare in cui verte l'intero territorio nazionale ed, in particolare, quello dei luoghi in cui si trovano i beni oggetto di stima.

In base alle descrizioni sopra riportate, alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei vari Lotti, si è proceduto alla comparazione con beni analoghi, i cui valori di stima sono stati ricercati presso:

- annunci immobiliari;
- proposte di vendita di agenzie addette;
- atti di compravendita recenti;
- relazioni di stima per procedure esecutive/giudiziarie;
- **esiti di vendite giudiziarie recenti.**
- quotazioni immobiliari ("OMI" "Osservatorio Mercato Immobiliare",
"Il Consulente Immobiliare" de "Il Sole 24Ore",
"Il Borsino Immobiliare").

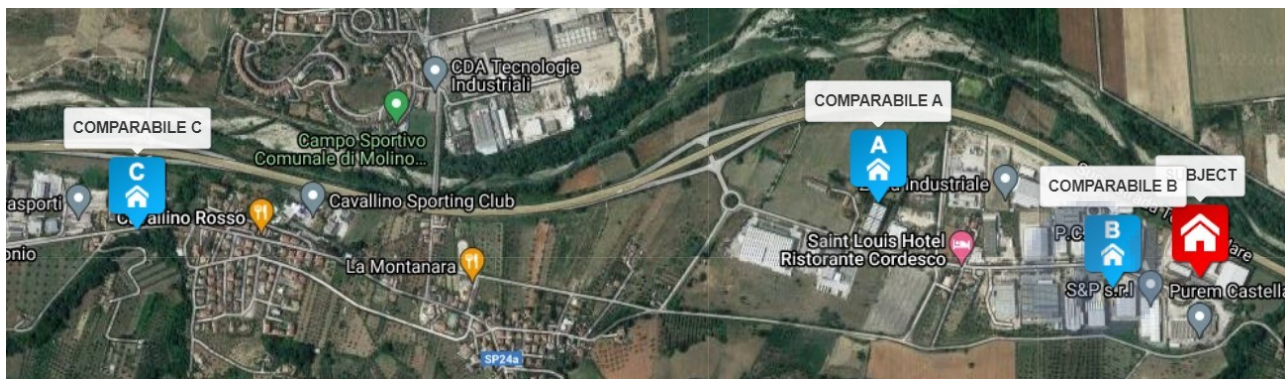
Tali prezzi vengono aggiornati in base alle effettive caratteristiche costruttive: con particolare riferimento all'impiantistica, allo stato manutentivo, all'altezza utile dei locali, allo stato manutentivo e quant'altro, applicando coefficienti correttivi derivanti dall'analisi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e mediati con i prezzi derivanti dall'indagine diretta, in considerazione anche dell'attuale crisi immobiliare che investe l'intero territorio nazionale oltre e principalmente quello locale.

Nella valutazione si è tenuto conto della presenza di zone comuni aree e spazi esterni nonché presenza di cabina elettrica, centrale antincendio con vasca a servizio di tutti i lotti con eventuale necessità di frazionamento/divisione a carico dell'aggiudicatario.

Lo scrivente, ritiene, alla luce degli accertamenti svolti, dello stato dei luoghi e delle ricerche di mercato effettuate, che sia opportuno comprendere nella vendita anche i beni mobili/macchinari presenti all'interno delle singole porzioni immobiliari, al fine di aumentarne il valore complessivo, secondo la stima dello stimatore dei beni mobili, rendendo gli opifici funzionale ed operativo, per imprenditori di settore, senza effettuare spese e/o adeguamenti di opere edilizie e di impiantistica.

Una eventuale vendita distinta fra immobile e beni mobili/macchinari, comporterebbe lo smontaggio dei macchinari con ingenti danni alle parti strutturali dell'opificio, date le attuali caratteristiche di posa, di difficile valutazione allo stato attuale, e pertanto penalizzante per la Massa dei Creditori, poiché tale onere verrebbe ad incidere sul valore di vendita e conseguentemente sul ricavo.

RICERCHE DI MERCATO



Di seguito si riportano, esplicitamente, le ricerche di Mercato effettuate, con i dati dei comparabili di riferimento.

Comparabili	Comparabile C	Comparabile A	Comparabile B
Localizzazione	SP 25/a Villa Zaccheo	Via E. Ferrari Villa Zaccheo	Via Giovanni Fabbri
Prezzo di Vendita	€ 1.485.000,00	€ 1.134.248,00	€ 505.564
Superficie	5.299 mq	8549 mq	2.974 mq
Prezzo Unitario	€/mq 280	€/mq 132	€/mq 170
Prezzo Medio Unitario	194 €/mq	Derivante da indagine di Mercato	

Adeguando il prezzo medio unitario derivante da indagine di mercato e da esiti di vendite giudiziarie in base alle effettive caratteristiche proprie di ogni singolo lotto e del contesto si determina la seguente valutazione.

LOTTO 1

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Lotto UNO – Opificio “fabbricato D” con i servizi piano T-1 in Castellalto (TE) - Via Enzo Ferrari Parti comuni: (impianto antincendio, cabina elettrica, corte, ecc)	8.001,00 mq	220,00 €/mq	€ 1.760.000,00	100,00%	€ 1.760.000,00
	A corpo		€ 100.000,00		€ 100.000,00
Valore di stima:					€ 1.860.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Variazione mercato	5,00	%
Rischio assunto per mancata garanzia dei vizi	10,00	%
Stato di possesso	0,50	%
Presenza di Aree e Porzioni Comuni	7,50	%

Valore di stima: € 1.860.000,00

Valore proposto per la vendita: € 1.432.000,00 in cifra tonda

Il valore del bene in procedura proposto per la vendita è determinabile in: € 1.432.000,00 in c.t. considerando un deprezzamento pari al 23% circa rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento, dello stato manutentivo, dello stato di conservazione, dei fattori precedentemente elencati oltre a quant'altro incidente nella procedura giudiziaria.

LOTTO 2

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Lotto DUE – Opificio “fabbricato C” con carroponte in Castellalto (TE) - Via Enzo Ferrari Piano T Parti comuni: (impianto antincendio, cabina elettrica, corte, ecc)	6.443,00 mq	190,00 €/mq	€ 1.224.200,00	100,00%	€ 1.224.200,00
	A corpo		€ 80.500,00		€ 80.500,00
Valore di stima:					€ 1.304.700,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Variazione mercato	2,50	%
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Presenza di Aree e Porzioni Comuni	7,50	%

Valore di stima: € 1.304.700,00

Valore proposto per la vendita: € 1.044.000,00

Il valore del bene in procedura proposto per la vendita è determinabile in: € 1.044.000,00 in c.t. considerando un deprezzamento pari al 20% circa rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento, dello stato manutentivo, dello stato di conservazione, dei fattori precedentemente elencati oltre a quant'altro incidente nella procedura giudiziaria.

LOTTO 3

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Lotto TRE – Opificio “fabbricati A-B” con struttura mobile di collegamento Castellalto (TE) - Via Enzo Ferrari Piano T Parti comuni (impianto antincendio, cabina elettrica, corte, ecc	1.934,00 mq	178,00 €/mq	€ 344.250,00	100,00%	€ 344.250,00
	A corpo				€ 26.200,00
Valore di stima:					€ 370.450,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Variazione mercato	2,50	%
Rischio assunto per mancata garanzia di vizi (rischio infiltrazioni umide porzione fabbricato A)	17,50	%
Stato di possesso (presenza di silos e altro in attesa di vendita)	2,50	%
Presenza di Aree e Porzioni Comuni	7,50	%

Valore di stima: € 370.450,00

Valore proposto per la vendita: € 259.000,00

Il valore del bene in procedura proposto per la vendita è determinabile in: € 259.000,00 in c.t. considerando un deprezzamento pari al 30% circa rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento, dello stato manutentivo, dello stato di conservazione, dei fattori precedentemente elencati oltre a quant'altro incidente nella procedura giudiziaria.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Coadiutore Tecnico, deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. resta a disposizione per eventuali chiarimento.

Teramo, li 08/02/2022

Il Coadiutore Tecnico
Cav. Geom. Osvaldo Reginelli

ELENCO ALLEGATI

1. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

- Vista Satellitare per tutti i Lotti

2. SUDDIVISIONE IN LOTTI

- Elaborato Grafico per tutti i lotti

3. DOCUMENTAZIONE URBANISTICA

- CDU, Stralcio PRG ed Estratto NTA

4. ISPEZIONI IPOTECARIE

- Elenco Trascrizioni, Iscrizioni e Note per tutti i Lotti.

LOTTO UNO

A. DOCUMENTAZIONE CATASTALE

- Estratto di mappa
- Elaborato Planimetrico
- Visure catastali
- Planimetrie Catastali

B. ELABORATI GRAFICI

- Rilievo Stato di Fatto

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

LOTTO DUE

A. DOCUMENTAZIONE CATASTALE

- Estratto di mappa
- Elaborato Planimetrico
- Visure catastali
- Planimetrie Catastali

B. ELABORATI GRAFICI

- Rilievo Stato di Fatto

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

LOTTO TRE

A. DOCUMENTAZIONE CATASTALE

- Estratto di mappa
- Elaborato Planimetrico
- Visure catastali
- Planimetrie Catastali

B. ELABORATI GRAFICI

- Rilievo Stato di Fatto

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA