

Ubicazione Opera

# COMUNE DI AVEZZANO

Provincia di L'Aquila

Opera

## PERIZIA TECNICA DI STIMA

CURATORE FALLIMENTARE:

Dott. MORGANTE Andrea

Tecnico

Geom. Luigi PONZIANI



Data	Elaborato	Tavola N°
08/01/2024	PERIZIA DI STIMA	
Archivio		Rev.

Il Tecnico



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

# TRIBUNALE DI AVEZZANO

SEZIONE FALLIMENTARE ED ESECUZIONI

Fallimento: GALLESE MECCANICA INDUSTRIALE S.R.L.

R.F.: 2/2016

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Giudice Delegato: Dott.ssa Francesca GRECO

Curatore: Dott. Andrea MORGANTE

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Descrizione: N. 1 capannone industriale

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Indirizzo: zona industriale - Comune di Avezzano (AQ)

ASTE  
GIUDIZIARIE®

PREMESSA.....	4
DESCRIZIONE DEI BENI, VINCOLI E VERIFICA DI CONFORMITÀ .....	5
a) Ubicazione .....	5
b) Caratteri generali e tipologici .....	5
c) Situazione urbanistica.....	6
d) Vincoli sul territorio.....	6
e) Identificazione catastale.....	7
f) Rilievi fotografici e planimetrici.....	8
g) Estensione e consistenza .....	8
h) Confini.....	9
i) Natura del diritto in capo alla proprietà, vincoli e provenienza dei beni.....	9
j) Vincoli relativi all'occupazione delle unità immobiliari .....	11
k) Accertamento della consistenza e verifica di conformità .....	11
DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE .....	12
MODALITÀ DI VENDITA E PRESCRIZIONI TECNICHE .....	20
ALLEGATI.....	21

## PREMESSA

Lo scopo della presente relazione è la valutazione dei beni immobili acquisiti all'attivo del fallimento per come predisposto dal Dott. Andrea Morgante, in qualità di Curatore del Fallimento.

In dettaglio, il sottoscritto è chiamato a svolgere le seguenti attività professionali:

- descrizione sintetica, corredata con rilievi fotografici e planimetrici, dei beni acquisiti all'attivo del fallimento ossia:
  - Immobile ubicato nel Comune di Avezzano (AQ), zona industriale, identificato al NCEU al foglio 37 part. 1130 sub 1 cat. D/1;

La descrizione dovrà contenere, per ciascun bene pignorato:

- ubicazione;
- caratteri generali e tipologici;
- estensione;
- identificazione catastale;
- confini;
- natura del diritto in capo al debitore e provenienza dell'immobile;
- vincoli locativi (precisando la data del contratto e della registrazione) e situazione di possesso in capo al/ai debitori ovvero a terzi;
- situazione urbanistica, precisando gli estremi degli strumenti urbanistici in vigore, le destinazioni d'uso previste, le eventuali possibilità di edificazione, ampliamento, cambiamento di destinazione d'uso, ristrutturazione, ecc.

Il sottoscritto dovrà inoltre accertare:

- se i fabbricati siano conformi o meno alla concessione edilizia (e, ove possibile, precisare il costo dell'eventuale condono edilizio);
- stabilire, sulla scorta dei documenti prodotti, se l'immobile sia soggetto a limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi, servitù o vincoli reali di ogni genere;
- determinare il valore di mercato dei singoli beni di proprietà della società fallita, nell'ipotesi di bene indiviso, precisare se l'immobile stesso sia divisibile e, in caso contrario, determinare il valore della quota appartenente alla società fallita;
- suggerire l'opportunità di provvedere alla vendita in lotti separati o in un lotto unico, indicandone i motivi;
- redigere un prospetto riassuntivo riportante:
  - la descrizione dei beni di proprietà della società fallita, evidenziando quale sia l'attuale identificazione catastale;
  - le limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi, servitù o vincoli reali di ogni genere e vincoli locativi sui beni di proprietà della società fallita.

Il sottoscritto, dopo aver effettuato i sopralluoghi e gli opportuni accertamenti e misurazioni, aver acquisito e preso visione dei documenti catastali ed ipotecari, dopo aver avuto i necessari contatti con

l'Agenzia delle Entrate e con l'Ufficio Tecnico- Settore Urbanistica dei Comuni di Avezzano (AQ) e l'ARAP Unità territoriale n.1 di Avezzano (AQ) dove si trovano i beni oggetto di stima ed aver ritirato la documentazione necessaria all'espletamento dell'incarico, espone quanto segue:

## DESCRIZIONE DEI BENI, VINCOLI E VERIFICA DI CONFORMITÀ

### a) Ubicazione

Comune: Avezzano (AQ)

Indirizzo: via Albert Einstein

Zona: Zona Industriale sud-ovest

In allegato si riportano gli inquadramenti planimetrici dell'immobile.

### b) Caratteri generali e tipologici

L'edificio è ubicato nella zona industriale gestita dall'ARAP (Azienda Regionale Attività Produttive) nel Comune di Avezzano (AQ).

Il lotto su cui è stato edificato il capannone è delimitato da lotti privati e da strada pubblica. L'accesso al lotto è carrabile e pedonale avviene sul lato sud lungo via A. Einstein.

Dista dal centro di Avezzano, seguendo via Einstein e poi via Cavour, circa 1 km, dallo svincolo della SS 690 (Superstrada del Liri) che conduce al raccordo autostradale A25.

### ***Tipologia immobiliare prevalente nella zona e qualità urbana***

La zona in cui è collocato l'opificio ha le caratteristiche tipiche delle aree produttivo- industriali, è una delle più importanti della Provincia di L'Aquila ed è caratterizzata da edifici produttivi di diversa tipologia. Diversi sono i capannoni non in attività.

### ***Descrizione del capannone e della circostante area scoperta***

Il capannone è con struttura portante in acciaio, è tamponato con pannelli prefabbricati in calcestruzzo e lamiera gregata. È costituito da un unico piano terra in cui si sviluppa la zona di produzione ed a servizio: un magazzino, la mensa, gli spogliatoi ed i servizi igienici. Le finiture non sono di particolare fattura, la zona produzione ha il pavimento è del tipo industriale quarzificato, gli infissi ed i portoni sono in ferro verniciato. Le divisioni interne sono in mattoni forati da 10 cm. Gli infissi esterni sono in ferro preverniciato. La copertura è a capriate, nella parte sovrastante si riscontra la presenza di un impianto fotovoltaico non di proprietà. L'illuminazione avviene tramite infissi che si sviluppano per tutto il perimetro dell'opificio garantendo una buona illuminazione naturale.

Le condizioni di manutenzione sono buone anche perché, il capannone è relativamente giovane.

L'area esterna è costituita da una pavimentazione carrabile in asfalto. La zona a ridosso della recinzione, per 3 lati in elementi verticali prefabbricati e per un lato in pali di diversa natura infissi nel terreno e rete, è caratterizzata dalla presenza di vegetazione spontanea.

c) **Situazione urbanistica ed autorizzazioni varie**

In data 11.10.2023 il sottoscritto ha effettuato l'accesso agli atti presso la sede ARAP ed in data 12.10.2023 il sottoscritto ha richiesto, tramite portale, all'Ufficio Tecnico del Comune di Avezzano la documentazione urbanistica inerente il fabbricato in oggetto.

Inoltre è stata presa visione degli elaborati progettuali depositati presso la Provincia di L'Aquila settore Genio Civile di Avezzano per verificare la conformità della struttura realizzata al progetto approvato.

La documentazione vagliata dal sottoscritto e fornita, in copia semplice, dai due Enti è la seguente:

A. Consorzio per il nucleo di Industrializzazione di Avezzano, Verbale di Deliberazione del Commissario Regionale n. 80 del 24 luglio 1996

B. Concessione Edilizia del 6.09.1996 prot. n. 27703 pos. 310/96 a seguito di domanda di concessione edilizia per la costruzione di un capannone industriale per la lavorazione di carpenteria metallica e prodotti simili. Istanza presentata in data 8.08.1996 dal sig. Di Renzo Simplicio in qualità di Amministratore della ditta NUOVA METALMARSA S.R.L.

C. Deliberazione del Consiglio di Amministrazione Consorzio per il nucleo di Industrializzazione di Avezzano n. 145 del 21.09.2006.

D. Permesso di Costruire Prot. n° 38452/11 del 20.09.2011 rilasciato alla società Gallesse Meccanica Industriale s.r.l.;

E. D.I.A. in variante al Permesso di Costruire Prot. n° 38452/11 del 20.09.2011

F. Atto autorizzativo Unico in Variante prot. 0002081/12 del 17.01.2012

G. Provincia di L'Aquila Genio Civile di Avezzano, Attestazione di deposito degli atti progettuali e denuncia lavori prot. n. 10109 del 20.02.2012

Con Determina dirigenziale n. DA 21/149 dell'8/10/2014 della Regione Abruzzo autorizza la Società GALLESE MECCANICA INDUSTRIALE srl a realizzare e gestire un centro di raccolta veicoli fuori uso e ritiro di pezzi usati. Tale autorizzazione prevedeva molteplici opere e vincoli per la sua attuazione, opere che ad oggi non sono state completamente realizzate e pertanto tale deficit ne è stato tenuto conto in sede di valutazione, inoltre l'autorizzazione amministrativa è in scadenza a fine 2024.

d) **Vincoli sul territorio**

Per come risulta dalle indagini fatte presso il Comune di Avezzano sull'area di sedime del capannone e sull'area scoperta a suo servizio non sussistono vincoli.

e) Identificazione catastale

Dalle visure catastali, i beni oggetto della presente stima, risultano in capo alla società per le seguenti quote:



Elenco sub

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Partita
61	1608	5	VIA ALBERT EINSTEIN n. SNC Piano T			Bene comune non censibile
61	1608	6	VIA ALBERT EINSTEIN n. SNC Piano T	002	D07	
61	1608	10	VIA ALBERT EINSTEIN n. SNC Piano T	002	D01	
61	1608	11	VIA ALBERT EINSTEIN n. SNC Piano T	002	D01	
61	1608	12	VIA ALBERT EINSTEIN n. SNC Piano T-1		F04	
61	1608	14	VIA ALBERT EINSTEIN n. SNC Piano 2	002	D01	



Foglio:61 Particella:1608 Subalterno:6  
Elenco Intestati



Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarietà	Quota
GALLESE MECCANICA INDUSTRIALE S.R.L. con sede in AVEZZANO (AQ)	01478800665	Proprieta'	1/1



Foglio:61 Particella:1608 Subalterno:10  
Elenco Intestati



Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarietà	Quota
GALLESE MECCANICA INDUSTRIALE S.R.L. con sede in AVEZZANO (AQ)	01478800665	Proprieta'	1/1



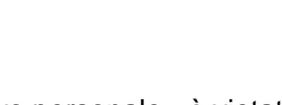
Foglio:61 Particella:1608 Subalterno:11  
Elenco Intestati



Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarietà	Quota
GALLESE MECCANICA INDUSTRIALE S.R.L. con sede in AVEZZANO (AQ)	01478800665	Proprieta'	1/1



Foglio:61 Particella:1608 Subalterno:12  
Elenco Intestati



Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarietà	Quota
GALLESE MECCANICA INDUSTRIALE S.R.L. con sede in AVEZZANO (AQ)	01478800665	Proprieta'	1/1



Foglio:61 Particella:1608 Subalterno:14  
Elenco Intestati



Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarietà	Quota
GALLESE MECCANICA INDUSTRIALE S.R.L. con sede in AVEZZANO (AQ)	01478800665	Proprieta' per l'area	1/1
GALLESE MECCANICA INDUSTRIALE S.R.L. con sede in AVEZZANO (AQ)	01478800665	Proprieta'	1/1
IMPIANTI ENERGIA TRADING S.R.L. con sede in AVEZZANO (AQ)	01841700667	Superficie	1/1



Il capannone ed i terreni sono individuati sulle porzioni di mappa riportati in allegato. In allegato sono riportati anche la rappresentazione grafica dei subalterni e la planimetria catastale del capannone.

In base a quanto emerge dal Geoportale, le particelle identificanti i terreni oggetto della presente perizia non sono caratterizzate da incoerenze catastali.

f) Rilievi fotografici e planimetrici

Il rilievo metrico del capannone ed il rilievo fotografico sono stati effettuati durante il sopralluogo in data 7 novembre 2023.

g) Estensione e consistenza

Capannone industriale

Dalle visure catastali non si evince la consistenza del capannone in quanto, per le categorie catastali D1-D7 e F4 non è riportata in visura.

Dalle misurazioni effettuate durante il sopralluogo e riportate in pianta, le misure superficiali lorde (Snr) e nette (Slr), sono quelle riportate nella tabella seguente:

TAB. 6: Consistenza del Capannone Industriale				
Piano	Ambiente		Consistenza da rilievo	
			Snr (m <sup>2</sup> )	Slr (m <sup>2</sup> )
Terra	Ingresso		28,42	34,39
	Zona produzione	Area grande	277,97	289,18
		Area piccola	123,07	130,43
		Disimpegno grande	15,61	17,57
	Magazzino		37,15	40,77
	Mensa		30,77	33,77
	Corridoio		12,2	14,28
	Disimpegno piccolo		2,93	3,49
	Spogliatoio		8,74	9,98
	W.C.		13,64	17,17
TOT			679,09	747,89

L'altezza interna massima sotto trave è di 10,00 m.

Vista la tabella planovolumetrica allegata all'ultimo titolo abilitativo valido, il lotto ha ancora capacità edificatoria per una **Se** (*Superficie edificabile*) di mq. 2.132,69 ed un **Rc** (*Rapporto di copertura*) di mq. 1.382,69.

h) **Confini**

In base alla porzione di mappa catastale i confini del capannone, o meglio dell'area su cui insiste il capannone, sono i seguenti:

Confini del capannone nel Comune di Avezzano			
Sud	Nord	Est	Ovest
Viabilità	Fg 61 P.lle 186 e 187	Fg 61 P.lla 1601	Fg 61 P.lle 188,392 e 726

Si allega copia del frazionamento prot. 4682 del 4.12.1996 che ha generato il lotto. Il frazionamento è stato depositato al Comune di Avezzano in data 3.12.1996 prot. 347.

i) **Natura del diritto in capo alla proprietà, vincoli e provenienza dei beni**

Del capannone industriale catastalmente è presente una COSTITUZIONE del 1997 a seguito della sua realizzazione ex novo per Concessione Edilizia del 6.09.1996 prot. n. 27703 pos. 310/96.

La provenienza dei terreni su cui è stato edificato l'opificio industriale e la piena proprietà di essi da parte della risultano dall'Atto di compravendita del 30/11/2007 Pubblico ufficiale COLUCCI ROBERTO Sede AVEZZANO (AQ) Repertorio n. 28410 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 18530.1/2007 Reparto PI di L'AQUILA in atti dal 11/12/2007.

Dall'ispezione ipotecaria per gli immobili risultano alcune formalità, qui di seguito riporto l'elenco sintetico completo:

## Elenco sintetico delle formalità

Periodo informatizzato dal 01/10/1988 al 21/03/2024 - Periodo recuperato e validato dal 02/01/1975 al 30/09/1988

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 10/10/2000 - Registro Particolare 10797 Registro Generale 14315  
Pubblico ufficiale ROBERTO DE FALCO Repertorio 2736 del 04/10/2000  
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in AVEZZANO(AQ) -SOGGETTO ACQUIRENTE

2. ISCRIZIONE CONTRO del 03/05/2001 - Registro Particolare 758 Registro Generale 7944  
Pubblico ufficiale ROBERTO DE FALCO Repertorio 3503 del 02/05/2001

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Nota disponibile in formato elettronico Documenti  
successivi correlati:

1. Annotazione n. 735 del 09/05/2002 (EROGAZIONE A SALDO)

3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 08/01/2003 - Registro Particolare 246 Registro Generale 283  
Pubblico ufficiale COLUCCI ROBERTO Repertorio 20290 del 23/12/2002

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA - Immobili siti in AVEZZANO(AQ) - SOGGETTO ACQUIRENTE

4. ISCRIZIONE CONTRO del 12/12/2003 - Registro Particolare 4147 Registro Generale 23546  
Pubblico ufficiale COLUCCI ROBERTO Repertorio 22029/13647 del 10/12/2003

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO - Immobili siti in AVEZZANO(AQ)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico Documenti  
successivi correlati:

1. Comunicazione n. 186 del 01/02/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 03/04/2007.  
Cancellazione totale eseguita in data 01/02/2008 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

5. TRASCRIZIONE CONTRO del 27/02/2007 - Registro Particolare 3174 Registro Generale 5234  
Pubblico ufficiale MACRI' ROBERTO Repertorio 6809/3239 del 21/02/2007

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA - Immobili siti in AVEZZANO(AQ) - SOGGETTO VENDITORE

6. TRASCRIZIONE A FAVORE del 07/12/2007 - Registro Particolare 18530 Registro Generale 31685  
Pubblico ufficiale COLUCCI ROBERTO Repertorio 28410/18886 del 30/11/2007

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA - Immobili siti in AVEZZANO(AQ)

7. ISCRIZIONE CONTRO del 07/12/2007 - Registro Particolare 7943 Registro Generale 31686  
Pubblico ufficiale COLUCCI ROBERTO Repertorio 28411/18887 del 30/11/2007

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO - Immobili siti in AVEZZANO(AQ)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico Documenti  
successivi correlati:

1. Annotazione n. 3846 del 27/09/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)

8. TRASCRIZIONE CONTRO del 07/06/2012 - Registro Particolare 9779 Registro Generale 11976  
Pubblico ufficiale SCHIAVONE MARICA Repertorio 10888/7067 del 10/05/2012

ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO - Immobili siti in AVEZZANO(AQ)

9. TRASCRIZIONE CONTRO del 28/09/2012 - Registro Particolare 18716 Registro Generale 24059  
Pubblico ufficiale RAUCCIO FILIPPO Repertorio 41831/16087 del 25/09/2012

ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO - Immobili siti in AVEZZANO(AQ)

10. ISCRIZIONE CONTRO del 30/01/2015 - Registro Particolare 102 Registro Generale 1145  
Pubblico ufficiale EQUITALIA CENTRO S.P.A. Repertorio 428/5415 del 14/01/2015

IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)

Immobili siti in AVEZZANO(AQ)

SOGGETTO DEBITORE

11. TRASCRIZIONE CONTRO del 26/03/2015 - Registro Particolare 3170 Registro Generale 3888

Pubblico ufficiale UFFICIO NOTIFICHE DEL TRIBUNALE Repertorio 11491 del 03/12/2012

DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI - Immobili siti in AVEZZANO(AQ)

12. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 22/06/2022 - Registro Particolare 9532 Registro Generale 11764

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 3 del 13/01/2016

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO - Immobili siti in AVEZZANO(AQ)

#### GRAVAMI DA CANCELLARE

- |                        |           |                |
|------------------------|-----------|----------------|
| 1. IPOTECA VOLONTARIA  | REP. 7943 | DEL 07/12/2007 |
| 2. IPOTECA LEGALE      | REp. 102  | DEL 30/01/2015 |
| 3. SENTENZA FALLIMENTO | REP. 9532 | DEL 22/06/2022 |

#### j) Vincoli relativi all'occupazione delle unità immobiliari

Da quanto emerge dallo stato di fatto in cui si trovano i beni oggetto della presente perizia, gli stessi risultano affittati, in allegato si rimette copia del contratto di affitto.

#### k) Accertamento della consistenza e verifica di conformità

Durante il sopralluogo si è proceduto alla visualizzazione ed alla misurazione dell'unità immobiliare. Si è poi confrontata la pianta rilevata con quella catastale e quella dell'ultimo titolo abilitativo valido.

L'ingombro esterno risulta leggermente difforme, la parte di ampliamento uffici fronte strada è di ml. 1.65 mentre in progetto risulta essere di ml. 1.20. Si sono riscontrate alcune incongruenze rispetto agli elaborati progettuali di calcolo, pertanto ci si è avvalso della consulenza di un ingegnere strutturista in grado di valutare le difformità strutturali. Dalla relazione dell'Ing. Cesare Lupi, allegata alla presente relazione, emerge un aumento di carichi in copertura non previsti inizialmente (impianto fotovoltaico), inoltre il consulente strutturista ha rilevato una difformità nella realizzazione strutturale delle capriate in copertura, la mancanza di una trave di collegamento in fondazione.

Rispetto all'ultimo progetto approvato (Atto autorizzativo Unico in Variante prot. 0002081/12 del 17.01.2012) si riscontrano inoltre diverse difformità interne, soprattutto nella zona servizi. Lo stato di fatto risulta un ibrido tra la prima concessione e la variante su riportata, in sostanza sono iniziati i lavori ma non sono stati ultimati ed il titolo abilitativo ormai è scaduto.

Per quanto riguarda l'esterno, non si è condotto un rilievo topografico ma si è preso in considerazione il limite catastale, che coincide con quello di progetto.

Tutte le difformità sono sanabili con Permesso di Costruire in Sanatoria presso il Comune di Avezzano e con un deposito in sanatoria presso il Genio Civile per le opere strutturali.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del capannone industriale si utilizza il Metodo dei Costi o Cost Approach. Il Cost Approach è un procedimento di stima mirato a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione dell'edificio, eventualmente deprezzato. E' detto anche metodo del Costo di Ricostruzione Deprezzato ed è utilizzato nella stima di immobili speciali di aziende agricole e industriali, immobili secondari e parti accessorie di immobili complessi che hanno un mercato limitato e spesso mostrano forma e dimensioni specifici per l'uso cui sono destinati.

Il Cost Approach si fonda sul principio che nella maggior parte dei casi un investitore non sarà disposto a pagare per un immobile una somma superiore al valore del terreno sul quale l'immobile è costruito e al costo di costruzione dell'edificio, al netto di un eventuale deprezzamento.

In effetti l'acquirente potenziale opta tra l'acquisto di un immobile esistente e la costruzione di un edificio con le stesse caratteristiche su un terreno simile, tenendo conto del grado di deprezzamento del bene esistente.

Le condizioni di applicazione del procedimento di stima riguardano:

- la stima del valore di mercato del terreno edificato;
- la stima del costo di ricostruzione a nuovo dell'edificio;
- la stima del deprezzamento.

### La Stima del Terreno Edificato

Il valore del terreno edificato è il valore di trasformazione calcolato come differenza fra il valore del terreno edificabile e il costo di trasformazione (che è, poi, il costo della demolizione). Può essere stimato con il metodo del confronto (Market Comparison Approach) se abbiamo a disposizione dei dati di confronto certi ed attendibili, oppure con il metodo finanziario (Income approach).

Utilizzando il metodo del confronto il prezzo del terreno edificabile si stima dal prezzo medio delle aree edificabili ricadenti nella zona del terreno oggetto di stima, considerate come stretto sostituto.

Indicando con  $P_e$  e  $E_e$  rispettivamente il prezzo medio e l'indice di fabbricabilità dei terreni edificabili di confronto (comparables),  $E_o$  l'indice di fabbricabilità del Subject, si imposta la seguente proporzione lineare:

$$p : E = p_e : E_e$$

da cui:

$$p = p_e \times \frac{E_e}{E}$$

Il valore del terreno edificato può essere altresì stimato con il procedimento di ripartizione del valore dell'immobile secondo il rapporto di complementarietà economica (incidenza dell'area) in base alla formula seguente:

$$V_i = \frac{V_a}{i_a(\%)}$$

dove

$V_i$  è il valore di costo dell'intervento;

$V_a$  è il valore di costo dell'area;

$i_a(\%)$  è l'incidenza del valore di costo dell'area sul valore di costo dell'intervento.

### Il Costo di Ricostruzione

Il costo di ricostruzione di un'opera esistente già prodotta in passato rappresenta la somma delle spese che, alla data della stima, un'impresa edile dovrebbe sostenere per realizzare un'uguale o equivalente opera attraverso un ipotetico processo edilizio, riferito ad un dato mercato dei mezzi produttivi e ad un dato ciclo realizzativo. Il costo di ricostruzione a nuovo (reproduction cost) di un esatto duplicato (perfetto sostituto) dell'opera, stimato a prezzi correnti, ottenuto impiegando stessi materiali, tecnologie e standard costruttivi dell'epoca di realizzazione, comprende i costi tecnici di costruzione, ovvero i costi diretti (costo di costruzione opere edilizie edificio e costo opere edilizie sistemazione aree scoperte), i costi indiretti (oneri di urbanizzazione, oneri professionali, costi allacciamenti servizi, spese generali, spese commercializzazione), gli oneri finanziari sul capitale a debito per costi diretti ed indiretti e l'utile del promotore sul proprio capitale di rischio. Il costo di ricostruzione può essere stimato sia con procedimento empirico che analitico.

### Il Deprezzamento

Una volta stimato il costo di ricostruzione a nuovo, la perdita di valore per deprezzamento può dipendere da tre fattori principali:

1. *Obsolescenza fisica* (Il grado di usura materiale dell'immobile dipende dalla età dell'edificio, dalla qualità della costruzione, dalla politica di manutenzione ordinaria e straordinaria, oltre che dall'uso. Quest'ultimo elemento, per esempio, è legato al titolo di utilizzo del bene: alcuni studi hanno dimostrato che un bene immobiliare occupato dal proprietario, invariati tutti gli altri fattori, è spesso in migliore stato rispetto ad un bene in locazione. Anche la localizzazione dell'immobile può influire sul suo grado di usura materiale, per esempio a causa della esposizione alle intemperie e dall'inquinamento);
2. *Obsolescenza funzionale* (Perdita di valore che dipende dalla mancanza di funzionalità di un bene rispetto a un immobile costruito alla attualità tenendo conto degli standard edilizi e delle esigenze di mercato più evoluti. Vi sono numerosi esempi in materia; il numero dei bagni per i dipendenti, la presenza o meno di ascensore nello stabile, la tipologia di riscaldamento, la qualità dell'isolamento termico e acustico dell'edificio, la connessione delle aree uffici alle nuove tecnologie informatiche e, infine, l'efficienza energetica);
3. *Obsolescenza economica* (L'obsolescenza economica è forse la più complessa da quantificare; si tratta di valutare se esiste una vera domanda per il tipo di immobile o se alcune caratteristiche, o addirittura la sua attuale destinazione d'uso, non trovano domanda di utilizzo; l'eventuale impatto negativo sul valore del terreno apparirà già nel calcolo del valore di quest'ultimo). L'ammortamento è il concetto alla base della misura del deprezzamento. Il deprezzamento è un fenomeno continuo cui è sottoposto un bene; l'ammortamento è un procedimento di ripartizione del deprezzamento complessivo subito dallo stesso bene nel tempo di vita utile e/o economica.

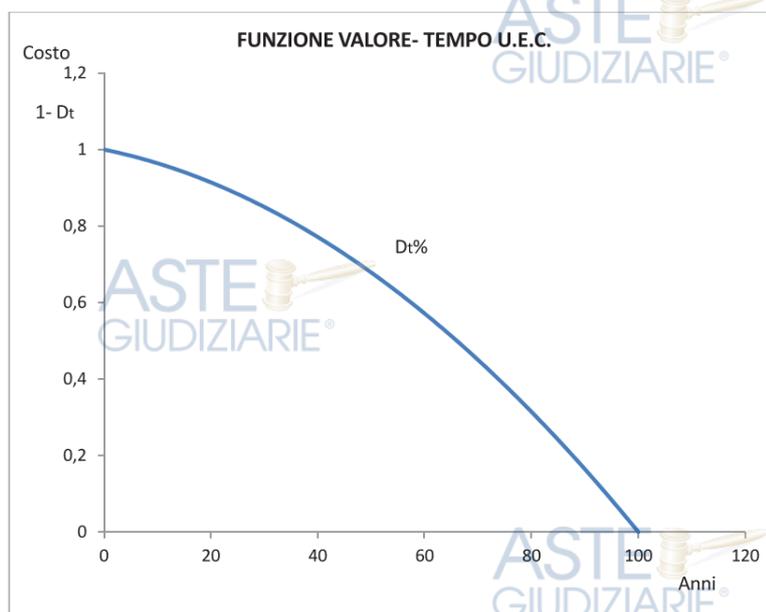
L'ammortamento ha, in genere, tre finalità:

- la distribuzione del costo iniziale nel periodo di utilizzo del bene;
- la ricostituzione del valore iniziale di un bene al momento della sua sostituzione;
- la stima del deprezzamento annuale e totale del bene a un certo anno della sua vita economica.

Nel processo di deprezzamento si suppone che il valore di un immobile decresca ogni anno secondo una funzione matematica valore- tempo.

Per i fabbricati, come nel caso in esame, strumentali, industriali e commerciali, l'Union Européenne des Expert Comptables Economiques et Financiers (U.E.C.) propone una formula che calcola il deprezzamento percentuale  $D\%$  in modo che all'inizio, per  $t=0$ , il deprezzamento percentuale è nullo ed alla fine, per  $t=n$ , il deprezzamento percentuale è al 100%.

$$D_t\% = \frac{\left(\frac{t}{n} \times 100 + 20\right)^2}{140} - 2,86$$



DATI	
Utile promotore (%)	12,00%
Incidenza Area (%)	15,00%

SPESE				
costo	STRUTTURA	superf.	costo mq	totale costi
		capannone	2850	€ 350,00
	uffici	218	€ 500,00	€ 109 000,00
	piazzale e recinzione	4382	€ 90,00	€ 394 380,00
	<b>TOTALE Cc</b>			<b>€ 1 500 880,00</b>
spese tecniche	percentuale su costo di costruzione	8%		
	progetto	22%	26 415,49 €	
	impianti	15%	18 010,56 €	
	strutture	15%	18 010,56 €	
	sicurezza	7%	8 404,93 €	
	d.l.	30%	36 021,12 €	
	collaudo	5%	6 003,52 €	
	accatastamento	3%	3 602,11 €	
	conform. + abitabil.	3%	3 602,11 €	
	<b>TOTALE St</b>			<b>€ 120 070,40</b>
oneri	Diritti di segreteria Comune e Nucleo	€	1 000,00	€ 1 000,00
	<b>TOTALE Oc</b>			<b>€ 1 000,00</b>
<b>SOMMA COSTO DI COSTRUZIONE (Ct)</b>				<b>€ 1 621 950,40</b>

costo	<b>VALORE AREA</b>		
	rapporto complementarietà	15,00%	
	costi totali costruzione	€ 1 621 950,40	
	valore area.	€ 243 292,56	€ 243 292,56
% sui costi	<b>UTILE PROMOTORE</b>		
	Costo Costruzione	12,00%	€ 119 700,00
	spese tecniche	12,00%	€ 14 408,45
	oneri concessori	12,00%	€ 120,00
	valore area	12,00%	€ 29 195,11
	<b>TOTALE Up</b>		€ 163 423,56
		<b>VALORE A NUOVO</b>	€ 2 028 666,52

DEPREZZAMENTO FORMULA UEC							
deprezzamento	tipo	tipologia	inc.	vita utile	vetustà		
	deterioramento fisico	costruzione		65%	40	28	€ 299 250,00
		finiture		20%	75	28	€ 68 306,67
		impianti		15%	30	28	€ 26 292,00

deprezzamento	obsolescenza funzionale	interventi di contenimento e miglioramento energetico	€ 65 000,00
	obsolescenza economica	Carenza di domanda per il tipo di immobile e per la sua destinazione d'uso	€ 51 147,58
	Pregiudizievoli	Sanatoria per opere edilizie e strutturali difformi	€ 670 203,53
	Pregiudizievoli	Diritto di Superficie di proprietà altra ditta pari al 12% del valore	€ 243 439,98
	Pregiudizievoli	Smaltimento rifiuti pericolosi (vernici)	€ 3 500,00
	Pregiudizievoli	Debito ARAP	€ 17 647,52
	<b>SOMMA DEPREZZAMENTO</b>		<b>€ 1 444 787,28</b>

<b>VALORE ATTUALE</b>	
valore a nuovo	€ 2 028 666,52
deprezzamento	€ 1 444 787,28
<b>VALORE DI COSTO DEPREZZATO</b>	<b>€ 583 879,24</b>

A questo punto si procede ad una veloce verifica del precedente giudizio di stima dell'immobile produttivo- industriale, tenendo conto, con un necessario approccio critico, come fonti indirette, delle informazioni e dati ricavati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate. I dati minimi e massimi, ricavati per i fabbricati produttivi nella zona industriale del Comune di Avezzano, sono riportati nella seguente tabella:

**Provincia:** L'AQUILA

**Comune:** AVEZZANO

**Fascia/zona:** Periferica/- BORGO VIA NUOVA, ZONA INDUSTRIALE, FRAZIONE PATERNO, LOCALITA', OLMETTO, FRAZIONE S. PELINO ECC.

**Codice di zona:** D1

**Microzona catastale n.:** 3

**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

**Destinazione:** Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Capannoni industriali	NORMALE	190	270

In base ai valori di mercato unitari riportati nella tabella di sopra si può calcolare un costo minimo e massimo del capannone.

Prima di procedere a tale verifica si deve computare la superficie commerciale che è data dalla somma della superficie lorda del capannone, in termini di zona di produzione e di servizio alla produzione e di zona uffici, e della superficie ponderata dell'area scoperta.

$$S_c = [S_p + S_u + (S_e \times c)]$$

dove

**Sc** è la superficie commerciale del capannone industriale;

**Sp** è la superficie lorda della zona adibita alla produzione ed ai locali a servizio di essa ad essa, nel caso in esame il piano terra;

**Su** è la superficie lorda della zona uffici, nel caso in esame il piano primo;

**Se** è la superficie del piazzale;

**c** è il coefficiente di ponderazione per raggugliare la superficie reale a quella commerciale.

$$S_c = [3117,31 \text{ m}^2 + (4382,69 \text{ m}^2 \times 0,15)] = 3.774,71 \text{ m}^2$$

A questo punto si può procedere al calcolo del costo minimo (Cmin) e massimo (Cmax) come prodotti dei valori di mercato unitari minimi (Vmin) e massimi (Vmax) per la superficie commerciale.

$$C_{\min} = V_{\min} \times S_c = 190,00 \text{ €/mq} \times 3.774,71 \text{ mq} = 717.194,90 \text{ €}$$

$$C_{\max} = V_{\max} \times S_c = 270,00 \text{ €/mq} \times 3.774,71 \text{ mq} = 1.019.171,70 \text{ €}$$

Pertanto il valore O.M.I. medio sarà pari ad € 869 183,30

**Il valore di mercato del bene secondo i valori O.M.I. è pari ad € 869 183,30**

Il valore di mercato del capannone industriale a cui si è giunti utilizzando il procedimento estimativo del Cost Approach si trova all'interno del range di verifica dei valori minimo e massimo dell'O.M.I. Pertanto il valore di stima dell'immobile è pari a:

**€ 583 000,00**

*(diconsi cinquecentottantatremila/00)*

## MODALITÀ DI VENDITA E PRESCRIZIONI TECNICHE

Il sottoscritto propone di vendere in un unico lotto.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

### LOTTO 1

Descrizione sintetica	Capannone industriale costituito da un piano terra adibito a: zona produzione, uffici, spogliatoi, mensa e spazio esterno recintato sito nella zona industriale del Comune di Avezzano.
Dati catastali	N.C.E.U. Foglio: 61 Comune di Avezzano (AQ) Particella: 1608 Subalterni: 5, 6, 10, 11, 12, 14 Categorie: D1- D7
Prezzo base	<b>€ 583 000,00</b>
Natura e titolarità giuridica del diritto del pignoramento	Proprietà per 1/1

### CONCLUSIONI

In virtù degli accertamenti e delle verifiche effettuate relativamente ai beni oggetto di stima, tenendo conto:

- della documentazione richiesta ed acquisita presso gli Uffici Tecnici del Comune di Avezzano e dell'A.R.A.P. Abruzzo;
- dei sopralluoghi, e quindi dell'analisi del contesto urbanistico e paesaggistico in cui sono ubicati i beni oggetto della presente stima e dell'analisi dello stato di fatto e del rilievo effettuati;
- della verifica di conformità urbanistica;
- della presenza di vincoli;
- utilizzando per la stima del capannone il metodo Cost Approach si ottiene che il valore di mercato è pari ad € 583 000,00.

Tanto era dovuto all'espletamento dell'incarico affidatomi.

La presente relazione si compone di n. 19 pagine, di n. 10 allegati e del Repertorio Fotografico.

Il tecnico estimatore

Geom. Luigi PONZIANI



- 1) Inquadramenti planimetrici;
- 2) Richiesta di accesso agli atti e documentazione acquisita presso il Comune di Avezzano;
- 3) Documentazione acquisita presso l'ARAP Abruzzo;
- 4) Documenti catastali;

- 5) Atto di compravendita lastrico solare;
- 6) Documenti ipocatastali;

- 7) Contratto di affitto;

- 8) Autorizzazione Regione Abruzzo;

- 9) Documentazione fotografica;

- 10) Perizia Ing. Lupi;