

48. DESCRIZIONE LOTTO N° 9

I beni di pertinenza della procedura di Fallimento n° 4/2016 R.F. del Tribunale di Pescara – G.D. Dott.ssa Anna Fortieri e Curatore Dott. Vincenzo Di Majo - coincidenti con il lotto n° 9 ed intestati a “SOCIETA’ [REDACTED] SRL”, sono ubicati nel comune di Bussi sul Tirino (PE), Via Sandro Pertini s.n.c. - in zona posta al centro del tessuto comunale urbanizzato.

Si sostanzia con un una singola unità immobiliare con destinazione d’uso a civile abitazione ubicata in Via Sandro Pertini s.n.c.. Da precisare, conclusivamente, che in fase di sopralluogo l’immobile di che trattasi appariva non occupato da terze persone.

Sulla scorta della documentazione esaminata e dei sopralluoghi esperiti il sottoscritto, descrive in appresso le caratteristiche del bene in oggetto.

ABITAZIONE (Fg. 12 – part. 1952)

L’abitazione, avente accesso su Via Sandro Pertini s.n.c. risulta caratterizzato da fabbricato autonomo con sviluppo tutto al piano terra ed è composto da disimpegno-ingresso, soggiorno, bagno, cucina-pranzo e camera da letto.

Detta abitazione è dotata di un locale accessorio al piano seminterrato adibito a cantina. L’edificio risulta, nello stato di fatto, recintato con paletti in ferro e rete a maglie metalliche con annessa corte circostante. Mediante una scala ubicata sulla parete nord, all’esterno del fabbricato, con accesso indipendente, si accede alla cantina del piano seminterrato, che stante l’impossibilità di accedervi non è stata ispezionata.

48.1. CONSISTENZE

Ai fini della determinazione delle consistenze, premesso che:

- le superfici sono state ottenute - al lordo delle tramezzature interne e delle tamponature esterne – a mezzo di rilievo celerimetrico fondato su riferimenti

progettuali, utilizzando ordinaria strumentazione tecnica, con conseguenti, tecnicamente accettabili, approssimazioni medio-statistiche;

- alle singole superfici, giusta corrente prassi estimativa, sono stati applicati coefficienti correttivi in considerazione delle specifiche caratteristiche tecnico-tipologiche e destinazioni d'uso, strumentali a ricondurre dette consistenze a categorie omogenee - ovvero a superfici convenzionali - che in fase di stima consentono l'applicazione di prezzi unitari, nella fattispecie riconducibili alle archetipiche tipologie di "abitazioni" e "garage". A tal fine il sottoscritto ha fatto riferimento a specifico documento dell'Agenzia del Territorio inerente "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare" (vedasi il già citato "ALL. M" nonché visura catasto terreni particella 1952 allegata e denominata "ALL. O),

il sottoscritto, espone i dati in appresso:

a) – Abitazione (Fg. 12 – Part. 1952): l'altezza interna, tenuto conto del rilievo effettuato e della documentazione tecnica disponibile, risulta pari a ca. ml. 3,00.

La superficie convenzionale complessivamente riconducibile alla tipologia di abitazione, assumendo i coefficienti correttivi in appresso, risulta pari a:

- abitazione:	mq.	98,80 x 1,00 =	ca. mq.	98,80
- cantina:	mq.	39,24 x 0,25 =	ca. mq.	9,81
- area esterna:	mq.	165,44 x 0,10 =	ca. mq.	16,54

per una superficie lorda convenzionale complessiva pari a circa mq. 125,15.

La superficie lorda convenzionale complessiva del manufatto riconducibile alla tipologia di abitazione, comprensiva dell'incidenza dell'area esterna risulta pari a ca. mq. 125,15.

%%%%%%%%%

49. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE – LOTTO N° 9

Con riferimento all'immobile compreso nel lotto n° 9, sulla scorta dei sopralluoghi esperiti, della documentazione oggetto di disamina e dei rispettivi riferimenti catastali, il sottoscritto ha riscontrato le caratteristiche costruttive in appresso:

ABITAZIONE (Fg. 12 – Part. 1952)

Str. verticali: in muratura;

Solai: in travetti precompressi e laterizio;

Copertura: del tipo a falde con manto in tegole;

Pareti interne ed esterne: pareti esterne perimetrali in muratura, pareti interne divisorie in muratura e laterizio, intonacate e tinteggiate;

Pavimentazione interna: in marmette di scaglie di marmo, con rivestimento in piastrelle in materiale ceramico nel bagno;

Infissi esterni: in legno e vetro con scuri nella parte interna e persiane all'esterno;

Infissi interni: in legno;

Scale: non ci sono scale interne;

Impianto elettrico: del tipo sottotraccia;

Impianto idrico: del tipo sottotraccia;

Impianto termico: autonomo del tipo sottotraccia con elementi radianti;

Condizioni generali: mediocri condizioni, peraltro correlate ai quadri di degrado riscontrati nonché alla ordinanza sindacale di inagibilità n. 126 del 17/8/2009, emessa a seguito del rapporto n. 1246 eseguito in data 4/5/09 dal Gruppo Tecnico di Rilevamento che rilevava come “ *l'immobile sito in via Pertini n. 3 accatastato al fg. 12 p.lla 1153 di proprietà del signor Salvatore Diego presenta lesioni tali da non consentirne l'uso ...* ” (vedasi copia ordinanza allegata e denominata “ALL. AA/1”). A fini di chiarezza, si precisa che la particella 1153 è stata catastalmente soppressa con variazione geometrica del 15/12/1995 che ha variato l'immobile di cui al foglio 12, particella 1952 (vedasi copia visure storiche per immobile allegate e denominate “ALL. AA2/6”).

Caratteristiche costruttive e condizioni dell'appartamento in oggetto, oltre allo stato di conservazione dello stesso, risultano visivamente evidenziati dall'insieme delle allegate **foto nn. 620/642.**

%%%%%%%%

50. DATI CATASTALI – LOTTO N° 9

Sulla scorta della documentazione catastale acquisita, nel complesso costituita da (vedasi il già citato “ALL. N”):

- stralcio di mappa;
- visura per soggetto;
- planimetrie catastali,

l'abitazione di che trattasi risulta censito al Comune di Bussi sul Tirino (PE), con le coordinate in appresso:

- Catasto Fabbricati: Foglio 12, P.lla 1952.

In particolare, dalla citata documentazione, sono altresì desumibili i dati di dettaglio seguenti:

CATASTO FABBRICATI

- Foglio n° 12;
- Particella n° 1952;
- Categoria A/3;
- Rendita: Euro 244,03;
- Indirizzo: Via Sandro Pertini s.n.c., piano: S1-Terra;
- Intestazione: “SOCIETA’ [REDACTED] SRL”, proprietà per 1/1.
- I dati derivanti da: variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie (visura n.: T128313).

CONFINANTI

Sulla scorta di ulteriori verifiche ed acquisizioni documentali di natura catastale, gli immobili in oggetto, nel complesso confinano con: stessa ditta, proprietà

Trafficante Luana, Trafficante Carlo e Gelidi Emilia, proprietà Tauro Gianni e Tauro Ginevra, salvo altri e/o aventi causa.

%%%%%%%%%

51. DISAMINA DOCUMENTALE ACQUISITA - LOTTO N° 9

Con riferimento alla documentazione acquisita, il sottoscritto riporta a fini di chiarezza quella in appresso:

RELAZIONE ASSEVERATA REDATTA DALL'ING. FILIPPO BOSCO – 16/10/2014

In data di asseverazione 16/10/2014, l'Ing. Filippo Bosco redigeva perizia tecnica estimativa, relativa tra gli altri, all'unità immobiliare residenziale in Bussi Sul Tirino alla Via Pertini n. 3, costituita da appartamento isolato, per la quale veniva individuato un valore complessivo di mercato dell'intero fabbricato, pari ad €. 41.430,00 (vedasi il già citato "ALL. Q1/7").

RELAZIONE D'UFFICIO GEOM. MARCO DI NICOLA

La sig.ra [REDACTED] in qualità di Amministratore unico della società [REDACTED] S.r.l., forniva al sottoscritto, relazione tecnica d'ufficio, redatta dal Geom. Marco Di Nicola, nell'ambito della procedura di esecuzione immobiliare (senza R.Ges indicato) giusta nomina del G.E. Dott.ssa Francabandera, in data 30/3/2004, il quale procedeva alla stima dei beni così identificati:

- lotto 1 – appartamento al piano rialzato con annessa cantina interrata e garage al piano terra, ubicato in Bussi sul Tirino in via Berlinguer n. 4, in catasto fabbricati al foglio 12, particella 1104 sub. 1-2-, non locato ma detenuto in possesso dal sig. Salvatore Piero, per un valore pari ad €. 178.311,00;
- lotto 2 – appartamento al piano primo ubicato in Bussi sul Tirino in via Berlinguer n. 4, in catasto fabbricati al foglio 12, particella 1104 sub. 3, non locato ma detenuto in possesso dal sig. Salvatore Donato, per un valore pari ad €. 173.376,00;

- lotto 3 – fabbricato costituito da un appartamento al piano terra con annessa cantina e corte esclusiva, ubicato in Bussi sul Tirino in via Sandro Pertini n. 3, in catasto fabbricati al foglio 12, particella 1952, detenuto in possesso dal sig. Salvatore Donato, per un valore pari ad €. 80.098,00;
- lotto 4 – porzione di fabbricato composto da piano terra, primo e secondo costituito da un locale deposito al piano terra con accesso da via Stoviglieri n. 128 e un'abitazione (in corso di ristrutturazione) distribuita sui restanti piani con accesso da via R. Margherita n. 289, in catasto fabbricati al foglio 12, particelle 777 e 1951, per un valore pari ad €. 59.024,00 (vedasi il già citato “ALL. Y5/29”).

VERBALE DI VENDITA SENZA INCANTO – REP. 79888 – 12/1/2010

La sig.ra [REDACTED] in qualità di Amministratore unico della società [REDACTED] S.r.l., forniva al sottoscritto, verbale di vendita senza incanto redatto dal notaio Nicola Gioffré, nell'ambito della procedura di esecuzione immobiliare n. 72/2000 promossa dalla Cassa di Risparmio di Pescara e Loreto Aprutino Spa nei confronti di Salvatore Pietro, Donato e Diego, relativa ai seguenti lotti:

- lotto 1 – diritti di 1/1 della piena proprietà su appartamento al piano rialzato con annessa cantina e garage, ubicato in Bussi sul Tirino in via Berlinguer n. 4, in catasto fabbricati al foglio 12, particella 1104 (ora particella 1154), sub. 1-2;
- lotto 2 – diritti di 1/1 della piena proprietà su appartamento al piano primo ubicato in Bussi sul Tirino in via Berlinguer n. 4, in catasto fabbricati al foglio 12, particella 1104 (ora particella 1154) sub. 3: l'immobile in seguito al terremoto veniva dichiarato inagibile con ordinanza del comune di Bussi sul Tirino n. 126 del 17/8/09;
- lotto 3 – diritti di 1/1 della piena proprietà su fabbricato costituito da un unico piano, ubicato in Bussi sul Tirino in via Sandro Pertini n. 3, in catasto fabbricati al foglio 12, particella 1952;
- lotto 4 – diritti di 1/1 della piena proprietà su appartamento in corso di ristrutturazione con annesso locale deposito ubicato in Bussi sul Tirino in via R. Margherita n. 289, in catasto fabbricati al foglio 12, particelle 777 e 1951;

l'immobile in seguito al terremoto veniva dichiarato inagibile con ordinanza del comune di Bussi sul Tirino n. 221 del 13/11/09, con la quale si procedeva alle aggiudicazioni dei su citati lotti alla società [REDACTED] S.r.l. ai prezzi in appresso:

- lotto 1 per €. 139.000;
- lotto 2 per €. 135.500;
- lotto 3 per €. 62.100;
- lotto 4 per €. 46.000;

(vedasi il già citato "ALL. Y 30/33").

ORDINANZA SINDACALE DI INAGIBILITA' – N. 126 – 17/8/2009

Per quanto concerne l'ordinanza sindacale di inagibilità totale dell'immobile di che trattasi, n. 126 del 17/8/2009, si rimanda al già citato "ALL. AA/1".

%%%%%%%%%

52. REGOLARITÀ TECNICO-AMMINISTRATIVA - LOTTO N° 9

L'accertamento della regolarità tecnico-amministrativa dell'opificio in oggetto, è stato esperito con separato riferimento:

- alla regolarità edilizio-urbanistica;
- alla regolarità catastale,

come da separata disamina in appresso.

52.1. REGOLARITÀ EDILIZIO-URBANISTICA

Gli accertamenti inerenti la regolarità edilizio-urbanistica, fondati sulla documentazione fornita dalla sig.ra [REDACTED] in qualità di Amministratore unico della società [REDACTED] S.r.l., e sulla documentazione esaminata presso gli uffici tecnici del Comune di Bussi Sul Tirino, hanno

consentito identificare ed acquisire copia delle autorizzazioni - e relativi allegati documentali in stralci - in appresso:

- **Stralcio del P.R.E. (Piano Regolatore Esecutivo)**, che identifica l'immobile di cui alla particella 1154 ricadente in zona B/2 di Completamento tipo 2; per tali zone l'art. 32 delle N.T.A. del su citato P.R.E. prevede quale destinazione d'uso quella prevista dall'art. 27 che individua "... le zone residenziali sono destinate prevalentemente alla residenza ed alle funzioni ad essa collegate, per cui sono consentite tutte le destinazioni con questa compatibili, tra cui espressamente quelle culturali, ricreative, di spettacolo, turistico-ricettive e commerciali ...". Viene prevista, per i lotti già edificati un premio di cubatura nei limiti indicati dall'art. 31 delle N.T.A. che riporta: "... per edifici con volumetria inferiore o uguale a mc. 600: 50% del volume esistente; per edifici con volumetria compresa tra mc. 600 e mc. 1.200: 50% del volume esistente fino a mc. 600, più il 25% del volume eccedente; per edifici con volumetria superiore a mc. 1200: è ammesso un aumento volumetrico massimo di mc. 480 ...", nonché un'altezza massima di mt. 10,50 ed una distanza minima dai confini pari a mt. 5,00 salvo l'allineamento preesistente. Si precisa altresì che il premio di cubatura "... può essere applicato soltanto agli edifici la cui concessione edilizia viene rilasciata prima dell'approvazione del Piano regolatore Esecutivo ... " (vedasi il già citato "ALL. W1/9");

- **Ordinanza sindacale n° 126 in data 17/8/2009**, con la quale richiamato il rapporto di rilevamento del 4/5/2009 dal quale emergeva che l'immobile ubicato in via Pertini n. 3, accatastato al foglio 12, particella 1153 di proprietà del sig. Salvatore Diego presentava lesioni tali da non consentirne l'uso, veniva dichiarata l'inagibilità dell'immobile sito in via Pertini n. 3 (vedasi il già citato "ALL. AA/1");

- **Concessione Edilizia n° 48 in data 6/11/1990**, rilasciata al sig. "Salvatore Diego", inerente "... la realizzazione di un muro di cinta ...", completa dei documenti seguenti (vedasi copie allegate e denominate "ALL. AB1/11"):

- relazione tecnica, nella quale si specificava che la recinzione sarebbe stata realizzata lungo i confini est e nord, e precisamente sui lati a-b e c-d-
- e- dei grafici di progetto;
- grafici di progetto redatti dal Geom. Giuliano Barone.

Per quanto concerne l'agibilità, da verifiche esperite presso il Registro cronologico del Comune di Bussi sul Tirino, non risultano allo stato attuale rilasciati certificati di agibilità.

Con riferimento ai disposti normativi evidenziati in precedenza, è necessario predisporre l'attestato di prestazione energetica – A.P.E. -, non risultando tale immobile, pur in presenza di ordinanza sindacale di dichiarazione di inagibilità n. 126 del 17/8/2009 escluso, ai sensi dell'Appendice A del D.M. 26/6/2015, dall'obbligo di dotazione di tale documentazione, computata nell'ambito dell'analisi parametrica del valore di mercato.

Dalla documentazione fornita dal Comune di Bussi sul Tirino, non risultano presenti titoli edilizi rilasciati, ad eccezione della C.E. n. 48/1990 che fa esclusivo riferimento alla realizzazione di un muro di cinta.

%%%%%%%%

52.2. REGOLARITÀ CATASTALE

Sulla scorta della documentazione acquisita presso gli uffici della Agenzia delle Entrate e delle verifiche esperite sui luoghi, il sottoscritto, premesso che l'immobile in esame è attualmente censito con le coordinate in appresso:

- Foglio 12, P.lla 1952,

limitatamente alla verifica di conformità delle planimetrie catastali rispetto allo stato dei luoghi, ha riscontrato difformità tra quanto riportato nello stralcio di mappa catastale consistente nella errata rappresentazione della particella catastale con la mancata graficizzazione dell'area recintata del fabbricato costituente corte esclusiva (vedasi il già citato "ALL. N").

Conseguentemente, la difformità riscontrata richiede la presentazione di pratica Pregeo, computata nell'ambito dell'analisi parametrica del valore di mercato.

%%%%%%%%

53. STIMA - LOTTO N° 9

Evidenziati e ribaditi i criteri estimativi già analiticamente esplicitati in relazione alla stima del lotto precedente, relativi a procedimento estimativo che, a partire dal più probabile valore unitario medio di riferimento, fa derivare il valore di mercato dei beni da stimare da una serie di specifici parametri di adeguamento, ciascuno dei quali concorre, in misura percentualmente “calibrata”, alla formazione dei più probabili valori di mercato richiesti dal mandato ricevuto, il sottoscritto procede alla identificazione del più probabile valore di mercato del lotto n° 9, coincidente con abitazione autonoma, sito in Comune di Bussi sul Tirino (PE), catastalmente identificato come segue:

- in Catasto Fabbricati al Foglio 12, P.lla 1952.

Per tale immobile non si è proceduto alla determinazione del canone di locazione, in quanto lo stesso è stato acquisito con vendita senza incanto in data 12/1/2010 successiva a quella dell’ordinanza sindacale di inagibilità n. 126 del 17/8/2009. Come in appresso.

54. VALORE UNITARIO MEDIO LOTTO N° 9

Il sottoscritto - anche in questo caso - ha identificato il più probabile valore unitario medio di riferimento del bene in oggetto, sulla scorta di un triplice ordine di valori medio-statistici, e precisamente:

- valori desunti dal mercato, tramite indagini direttamente ed indirettamente esperite presso locali operatori del settore (agenzie immobiliari, imprenditori, mediatori);
- valori desunti dall’Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.), pubblicato dalla Agenzia delle Entrate;
- valori desunti da relazione tecnica d’ufficio, redatta dal Geom. Marco Di Nicola, nell’ambito della procedura di esecuzione immobiliare (senza R.Ges indicato) giusta nomina del G.E. Dott.ssa Francabandera, in data

30/3/2004, particolarmente significativa perché riferita proprio ai beni oggetto di stima.

Con riferimento al valore dei manufatti tipologicamente assimilabili ad abitazioni site nel Comune di Bussi sul Tirino (PE), il sottoscritto ha identificato il seguente dato economico medio unitario di riferimento.

a) - Indagini di mercato: il parametro di che trattasi è stato statisticamente identificato come variabile fra gli estremi di €/mq. 550,00 ed €/mq. 650,00, per un valore medio pari ad **€/mq. 600,00**.

b) – Osservatorio Mercato Immobiliare O.M.I.: la pubblicazione citata, relativamente al valore di abitazioni civili ricadenti nel centro urbano ed in zone limitrofe del Comune di Bussi Sul Tirino, identifica un valore di mercato variabile tra termini di minima pari ad €/mq. 580,00 e di massima pari ad €/mq. 720,00, con identificazione di valore unitario medio pari ad **€/mq. 650,00** (vedasi il già citato “ALL. J1/2”);

c) – C.T.U.: la relazione d’Ufficio redatta dal Geom. Marco Di Nicola nell’ambito della procedura di esecuzione immobiliare (senza R.Ges indicato) giusta nomina del G.E. Dott.ssa Francabandera, in data 30/3/2004, significativa in quanto riferita proprio agli immobili di che trattasi, identificava un valore unitario di mercato, ritenuto congruo alla data attuale, pari ad **€/mq. 580,00** (vedasi il già citato “ALL. Y5/29”).

Pertanto il valore unitario di riferimento, statisticamente accettabile, risultante dalla media dei dati su citati, risulta:

$$\text{€/mq. } (600,00 + 650,00 + 580,00) = \text{€/mq. } 610,00$$

Conclusivamente, il più probabile valore unitario di riferimento per abitazioni di caratteristiche ordinarie, site nel Comune di Bussi Sul Tirino (PE) - attendibili in quanto statisticamente “medi” fra le risultanze di ricerche di mercato, di specialistiche pubblicazioni di settore e di risultanze di C.T.U. - risulta pari ad €/mq. 610,00.

%%%%%%%%%

55. PARAMETRI DI VALORE LOTTO N° 9

In ordine all'immobile in esame, il sottoscritto ha considerato significanti parametri di trasposizione del valore, strumentali alla identificazione dei rispettivi coefficienti globali di adeguamento, a loro volta determinati, secondo prassi tecnica corrente, quale prodotto dei vari coefficienti assunti.

Come in appresso, con separato riferimento.

55.1. PARAMETRI

Con riferimento all'immobile di che trattasi ed ai relativi annessi, sulla scorta dei criteri precedentemente illustrati, tenuto debitamente conto delle condizioni di conservazione precedentemente illustrate il sottoscritto, con separato riferimento, assume i coefficienti di adeguamento in appresso:

- **Parametro zonale "Kzon"**: detto insieme di caratteristiche, in termini di comparazione a quelle ordinariamente connotanti l'immobile ideale di riferimento, induce l'applicazione di coefficiente invariante, pari a **Kzon = 1,00**;

- **Parametro costruttivo "Kcos"**, le caratteristiche costruttive dell'immobile oggetto di stima, tenuto conto della presenza di diffusi quadri di degrado nonché della dichiarazione di inagibilità dell'immobile di cui all'ordinanza sindacale evidenziata in precedenza, induce, l'applicazione di un coefficiente decrementale, variabile tra estremi pari a 0,75 e 0,85, quindi assunto, con accettabile approssimazione, pari a **Kcos = 0,80**;

Parametro funzionale "Kfun", la razionale articolazione distributiva degli spazi interni e di quelli esterni di pertinenza esclusiva, induce, l'applicazione di un coefficiente invariante, pari a **Kfun = 1,00**;

- **Parametro correlato allo stato di conservazione/manutenzione "Kman"**, l'inidoneo stato di conservazione dell'immobile correlato ai quadri di degradi presenti ed allo stato attuale di abbandono, come riscontrato in fase di sopralluogo e precedentemente illustrato, induce, l'applicazione di un coefficiente decrementale, variabile tra estremi pari a 0,85 e 0,95, quindi assunto, con accettabile approssimazione, pari a **Kzon = 0,90**;

Parametro di commerciabilità "Kcom", le particolari attuali contingenze economiche, la limitazione in termini di contrattazioni strettamente correlata all'ambito locale del mercato di Bussi sul Tirino, l'ordinanza sindacale n° 126 in

data 17/8/2009 di completa inagibilità dell'abitazione, le difformità catastali riscontrate e le correlate attività, la necessità di predisposizione dell'attestato di prestazione energetica (A.P.E.) inducono l'applicazione di un coefficiente decrementale, variabile tra estremi pari a 0,90 e 0,96, quindi assunto, con accettabile approssimazione, pari a **Kcom = 0,93**.

Conseguentemente, il trasposto parametrico di comparazione globale del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, rispetto a quello di immobili dotati di caratteristiche medio-statisticamente omologhe, ed il cui valore è stato assunto quale archetipo di riferimento economico, viene identificato a mezzo dei coefficienti di comparazione totale "Ktot" pari, secondo prassi estimativa corrente, al prodotto dei parametri prima citati ($K_{tot} = K_{zon} \times K_{cos} \times K_{fun} \times K_{man} \times K_{com}$), e più precisamente:

$$1,00 \times 0,80 \times 1,00 \times 0,90 \times 0,93 = 0,670$$

56. VALORE UNITARIO DI MERCATO LOTTO N° 9

Con riferimento all'immobile caratterizzato da appartamento, il sottoscritto, sulla scorta dell'iter tecnico-estimativo illustrato, procede alla identificazione del più probabile valore unitario del bene di che trattasi, applicando i coefficienti globali di adeguamento al rispettivo prezzo unitario medio, di ideale riferimento, come segue:

$$\text{€/mq. } 610,00 \times 0,670 = \text{€/mq. } 408,70$$

%%%%%%%%

57. VALORI DI MERCATO LOTTO N° 9

Relativamente al più probabile valore di mercato dell'immobile in esame, stanti:

- le superfici lorde convenzionali, precedentemente identificate, che identificavano una superficie pari a circa mq. 125,15;

- il più probabile valore unitario di mercato, identificato sulla scorta di procedimento di stima pluri-parametrico, identificando un valore unitario medio, adeguato parametricamente, pari ad €/mq. 408,70,

il sottoscritto procede alla identificazione del più probabile valore di mercato complessivo dell'immobile di che trattasi, come evidenziato in appresso:

- abitazione:

$$\text{mq. } 125,15 \times \text{€/mq. } 408,70 = \text{€. } 51.148,81$$

arrotondato ad €. 51.000,00

Conclusivamente, il più probabile valore di mercato complessivo dell'immobile sito in Comune di Bussi sul Tirino (PE), catastalmente identificato come segue:

- Catasto Fabbricati: Foglio 12, P.lla 1952, oggetto della presente disamina e coincidente con il lotto n° 9, corrisponde ad arrotondati € 51.000,00.

Diconsi: euro cinquantuno mila / 00.

%%%%%%%%



**FALLIMENTO ‘[REDACTED] s.r.l.’ – N° 4/2016 R.F. –
TRIBUNALE DI PESCARA –
CONSULENZA TECNICA ESTIMATIVA**



LOTTO N° 10

PROPRIETÀ ‘[REDACTED] S.R.L.’



58. DESCRIZIONE LOTTO N° 10

I beni di pertinenza della procedura di Fallimento n° 4/2016 R.F. del Tribunale di Pescara – G.D. Dott.ssa Anna Fortieri e Curatore Dott. Vincenzo Di Majo - coincidenti con il lotto n° 10 ed intestati a “SOCIETA’ [REDACTED] SRL”, sono ubicati nel comune di Bussi sul Tirino (PE), Via Regina Margherita e in Via Stoviglieri - in zona posta al centro del tessuto comunale urbanizzato.

Il complesso immobiliare si sostanzia, nello stato di fatto, in due unità immobiliari facenti parte dello stesso isolato, e cioè, un’abitazione con accesso su Via Regina Margherita e un garage con accesso su Via Stoviglieri (strade parallele).

Sulla scorta della documentazione esaminata e dei sopralluoghi esperiti il sottoscritto, con separato riferimento, descrive in appresso le caratteristiche dei beni in oggetto.

APPARTAMENTO (Fg. 12 – Part. 1951 - 777 in parte)

L’appartamento ubicato su Via Regina Margherita, alla data del sopralluogo, si presentava con caratteristiche di un cantiere interrotto durante le lavorazioni e quindi non attivo, con lavori di ristrutturazione iniziati in epoca precedente (non determinabile) e ad oggi non ultimati, che non consentono l’esatta identificazione in termini di specifiche destinazioni d’uso (es. cucina, soggiorno, camera, bagno, etc.) di ciascun vano presente.

Entrando nell’appartamento ci si immette in un ampio vano allo stato grezzo, il quale risulta collegato salendo alcuni gradini, con un’altra zona, anch’essa allo stato grezzo, formata da un vano di media grandezza e da altri due di ridotte dimensioni il tutto disimpegnato da un piccolo corridoio.

Nel vano d’ingresso, dotato di camino, si nota la presenza di un’apertura sul solaio soprastante, costituente piano di calpestio del livello superiore, probabilmente finalizzata in termini previsionali, alla realizzazione di una scala interna per consentire il collegamento tra i due piani. L’assenza di condizioni di sicurezza non ha consentito al sottoscritto l’ispezione del livello superiore, anch’esso al grezzo, limitando l’accertamento ad una ricognizione visiva con esecuzione di rilievi fotografici.

Lo stato di fatto riscontrato al momento del sopralluogo ha evidenziato, inoltre, una restituzione planimetrica difforme da quanto indicato nelle planimetrie catastali, tale da interessare entrambe le particelle identificate ai nn. 1951 e 777 in parte.

GARAGE (Fig. 12 - 777 in parte)

Il locale garage, inserito nello stesso agglomerato edilizio ed in posizione sottostante rispetto all'appartamento descritto in precedenza, con accesso diretto dalla Via Stoviglieri (strada parallela a Via R. Margherita), risulta articolato in un unico vano. Lo stato di fatto riscontrato al momento del sopralluogo ha evidenziato, inoltre, una restituzione planimetrica difforme da quanto indicato nelle planimetrie catastali, tale da interessare entrambe le particelle identificate ai nn. 1951 e 777 in parte.

58.1. CONSISTENZE

Ai fini della determinazione delle consistenze, premesso che:

- le superfici sono state ottenute - al lordo delle tramezzature interne e delle tamponature esterne - a mezzo di rilievo celerimetrico fondato su riferimenti progettuali, utilizzando ordinaria strumentazione tecnica, con conseguenti, tecnicamente accettabili, approssimazioni medio-statistiche;
- alle singole superfici, giusta corrente prassi estimativa, sono stati applicati coefficienti correttivi in considerazione delle specifiche caratteristiche tecnico-tipologiche e destinazioni d'uso, strumentali a ricondurre dette consistenze a categorie omogenee - ovvero a superfici convenzionali - che in fase di stima consentono l'applicazione di prezzi unitari, nella fattispecie riconducibili alle archetipiche tipologie di "abitazioni" e "garage". A tal fine il sottoscritto ha fatto riferimento a specifico documento dell'Agenzia del Territorio inerente "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare" (vedasi il già citato "ALL. M"),

il sottoscritto, con separato riferimento alle differenti tipologie costruttive e relative destinazioni d'uso, espone i dati in appresso:

a) – Abitazione (Fig. 12 – Part. 1951 - 777 in parte): le altezze interne, tenuto conto del rilievo effettuato, della documentazione tecnica disponibile e dello stato attuale dei luoghi, risultano pari, a circa:

- ml. 2,87, relativamente all'ampio vano d'ingresso al piano terra di cui alla particella 1951;

- ml. 2,69 relativamente alla zona soprastante il garage, al piano primo di cui alla particella 777;

- altezza non rilevabile al piano primo di cui alla particella 1951, stante l'impossibilità di ispezionarla in condizioni di sicurezza.

La superficie convenzionale complessivamente riconducibile alla tipologia di abitazione, inerente i locali ai piani terra e primo di cui alla particella 1951 e locali al piano primo di cui alla particella 777, nello stato di fatto riscontrato al momento del sopralluogo, assumendo i coefficienti correttivi in appresso, risulta pari a circa:

- abitazione P.T e 1°P – part. 1951:

$$\text{mq. } 91,06 \times 1,00 = \text{mq. } 91,06$$

- balcone:

$$\text{mq. } 0,75 \times 0,30 = \text{mq. } 0,22,$$

per una superficie lorda convenzionale pari a circa mq. 91,28.

- 1°P – parte della part. 777:

$$\text{mq. } 46,31 \times 1,00 = \text{mq. } 46,31$$

per una superficie lorda convenzionale pari a circa mq. 46,31.

La superficie lorda convenzionale complessiva del manufatto riconducibile alla tipologia di abitazione di cui alle particelle 1951 e 777 (in parte), risulta pari a ca. mq. 137,59.

b) – Garage (Fig. 12 – Part. 777 in parte): l'altezza interna, tenuto conto del rilievo effettuato, della documentazione tecnica disponibile e dello stato attuale dei luoghi, risulta pari, trattandosi di solaio a volte a botte, a ca. ml. 2,80 nella parte centrale e ca. 1,20 ai lati, relativamente al piano terra di cui alla particella 777.

La superficie convenzionale complessivamente riconducibile alla tipologia del garage, inerente il locale al piano terra di cui alla porzione della particella 777,

nello stato di fatto riscontrato al momento del sopralluogo, assumendo i coefficienti correttivi in appresso, risulta pari a:

- garage: mq. $45,90 \times 1,00 =$ ca. mq. 45,90

La superficie lorda convenzionale complessiva del manufatto riconducibile alla tipologia del garage, risulta pari a ca. mq. 45,90.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

%%%%%%%%

59. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE – LOTTO N° 10

Con riferimento agli immobili compresi nel lotto n° 10, sulla scorta dei sopralluoghi esperiti, della documentazione oggetto di disamina e dei rispettivi riferimenti catastali, il sottoscritto, con separato riferimento alle tipologie dell'appartamento e del garage ha riscontrato le caratteristiche costruttive in appresso:

APPARTAMENTO (Fg. 12 – Part. 1951 - 777 in parte)

Str. verticali: mista in pietra e in muratura;

Solai: per quanto verificabile in travetti in ferro e laterizio;

Copertura: parte del tipo a falda con manto in tegole e parte copertura piana;

Pareti interne ed esterne: pareti esterne perimetrali in struttura mista in pietra e in muratura, pareti interne divisorie in laterizio, al grezzo;

Pavimentazione interna: senza pavimentazione, con stato al grezzo;

Infissi esterni: in legno e vetro fatiscenti (dove presenti) e/o del tutto mancanti;

Infissi interni: non presenti;

Scale: non ci sono scale interne;

Impianto elettrico: non c'è impianto;

Impianto idrico: non c'è impianto;

Impianto termico: non c'è impianto;

Condizioni generali: condizioni al grezzo.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Caratteristiche costruttive e condizioni dell'appartamento in oggetto, oltre allo stato di conservazione dello stesso, risultano visivamente evidenziati dall'insieme delle allegate **foto nn. 643/650**.

GARAGE (Fig. 12 - 777 in parte)

Str. verticali: mista in pietra e in muratura;

Solai: volte a botte con struttura in mattoni a vista in muratura e sovrastante solaio in travetti in ferro e laterizio;

Copertura: piana riferita all'intera porzione di fabbricato;

Pareti esterne: mista in pietra e in muratura;

Pareti interne: non ci sono divisori interni e le pareti perimetrali non risultano intonacate;

Pavimentazione interna: in massetto;

Infissi esterni: in legno a doppio battente;

Infissi interni: non presenti;

Scale: non ci sono scale interne;

Impianto elettrico: non presente;

Impianto idrico: non presente;

Impianto termico: non presente;

Condizioni generali: pessime.

Caratteristiche costruttive e condizioni del garage in oggetto, oltre allo stato di conservazione dello stesso, risultano visivamente evidenziati dall'insieme delle allegate **foto nn. 651/655**.

%%%%%%%%%

60. DATI CATASTALI – LOTTO N° 10

Sulla scorta della documentazione catastale acquisita, nel complesso costituita da (vedasi il già citato “ALL. N”):

- stralcio di mappa;
- visura per soggetto;
- planimetrie catastali,

l'abitazione e garage di che trattasi risultano censiti al Comune di Bussi sul Tirino (PE), con le coordinate in appresso:

- Catasto Fabbricati: Foglio 12, P.lle 777 e 1951;

In particolare, dalla citata documentazione, sono altresì desumibili i dati di dettaglio seguenti:

CATASTO FABBRICATI

a) – Fg. 12 – Part. 777:

- Foglio n° 12;
- Particella n° 777;
- Categoria C/6;
- Rendita: Euro 36,26;
- Indirizzo: Via Stoviglieri, piano: Terra - S1;
- Intestazione: “SOCIETA’ [REDACTED] SRL”, proprietà per 1/1.
- I dati derivanti da: variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie (visura n.: T128313).

b) – Fg. 12 – Part. 1951:

- Foglio n° 12;
- Particella n° 1951;
- Categoria A/3;
- Rendita: Euro 271,14;
- Indirizzo: Via Regina Margherita, piano: Terra – 1°;
- Intestazione: “SOCIETA’ [REDACTED] SRL”, proprietà per 1/1.
- I dati derivanti da: variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie (visura n.: T128313).

CONFINANTI

Sulla scorta di ulteriori verifiche ed acquisizioni documentali di natura catastale, gli immobili in oggetto, nel complesso confinano con:

- particella 1951: stessa ditta, strada Via R. Margherita, proprietà [REDACTED]
[REDACTED] salvo altri e/o aventi causa;

- particella 777: stessa ditta, strada Via Stoviglieri, proprietà Mariani Donato, Mariani Gustavo e Mariani Orazio, salvo altri e/o aventi causa;

%%%%%%%%%

61. DISAMINA DOCUMENTALE ACQUISITA - LOTTO N° 10

Con riferimento alla documentazione acquisita, il sottoscritto riporta a fini di chiarezza quella in appresso:

RELAZIONE ASSEVERATA REDATTA DALL'ING. FILIPPO BOSCO – 16/10/2014

In data di asseverazione 16/10/2014, l'Ing. Filippo Bosco redigeva perizia tecnica estimativa, relativa tra gli altri, all'unità immobiliare residenziale in Bussi Sul Tirino alla Via R. Margherita ed alla via Stoviglieri, costituita da appartamento e da locale deposito, per la quale veniva individuato un valore complessivo di mercato dell'intero fabbricato, pari ad €. 46.740,00 (vedasi il già citato "ALL. Q1/7").

RELAZIONE D'UFFICIO GEOM. MARCO DI NICOLA

La sig.ra [REDACTED] in qualità di Amministratore unico della società [REDACTED] S.r.l., forniva al sottoscritto, relazione tecnica d'ufficio, redatta dal Geom. Marco Di Nicola, nell'ambito della procedura di esecuzione immobiliare (senza R.Ges indicato) giusta nomina del G.E. Dott.ssa Francabandera, in data 30/3/2004, il quale procedeva alla stima dei beni così identificati:

- lotto 1 – appartamento al piano rialzato con annessa cantina interrata e garage al piano terra, ubicato in Bussi sul Tirino in via Berlinguer n. 4, in catasto fabbricati al foglio 12, particella 1104 sub. 1-2-, non locato ma detenuto in possesso dal sig. Salvatore Piero, per un valore pari ad €. 178.311,00;
- lotto 2 – appartamento al piano primo ubicato in Bussi sul Tirino in via Berlinguer n. 4, in catasto fabbricati al foglio 12, particella 1104 sub. 3, non locato ma detenuto in possesso dal sig. Salvatore Donato, per un valore pari ad €. 173.376,00;

- lotto 3 – fabbricato costituito da un appartamento al piano terra con annessa cantina e corte esclusiva, ubicato in Bussi sul Tirino in via Sandro Pertini n. 3, in catasto fabbricati al foglio 12, particella 1952, detenuto in possesso dal sig. Salvatore Donato, per un valore pari ad €. 80.098,00;
- lotto 4 – porzione di fabbricato composto da piano terra, primo e secondo costituito da un locale deposito al piano terra con accesso da via Stoviglieri n. 128 e un'abitazione (in corso di ristrutturazione) distribuita sui restanti piani con accesso da via R. Margherita n. 289, in catasto fabbricati al foglio 12, particelle 777 e 1951, per un valore pari ad €. 59.024,00 (vedasi il già citato “ALL. Y5/29”).

VERBALE DI VENDITA SENZA INCANTO – REP. 79888 – 12/1/2010

La sig.ra [REDACTED] in qualità di Amministratore unico della società [REDACTED] S.r.l., forniva al sottoscritto, verbale di vendita senza incanto redatto dal notaio Nicola Gioffré, nell'ambito della procedura di esecuzione immobiliare n. 72/2000 promossa dalla Cassa di Risparmio di Pescara e Loreto Aprutino Spa nei confronti di Salvatore Piero, Donato e Diego, relativa ai seguenti lotti:

- lotto 1 – diritti di 1/1 della piena proprietà su appartamento al piano rialzato con annessa cantina e garage, ubicato in Bussi sul Tirino in via Berlinguer n. 4, in catasto fabbricati al foglio 12, particella 1104 (ora particella 1154), sub. 1-2;
- lotto 2 – diritti di 1/1 della piena proprietà su appartamento al piano primo ubicato in Bussi sul Tirino in via Berlinguer n. 4, in catasto fabbricati al foglio 12, particella 1104 (ora particella 1154) sub. 3: l'immobile in seguito al terremoto veniva dichiarato inagibile con ordinanza del comune di Bussi sul Tirino n. 126 del 17/8/09;
- lotto 3 – diritti di 1/1 della piena proprietà su fabbricato costituito da un unico piano, ubicato in Bussi sul Tirino in via Sandro Pertini n. 3, in catasto fabbricati al foglio 12, particella 1952;
- lotto 4 – diritti di 1/1 della piena proprietà su appartamento in corso di ristrutturazione con annesso locale deposito ubicato in Bussi sul Tirino in via R. Margherita n. 289, in catasto fabbricati al foglio 12, particelle 777 e 1951;

l'immobile in seguito al terremoto veniva dichiarato inagibile con ordinanza del comune di Bussi sul Tirino n. 221 del 13/11/09, con la quale si procedeva alle aggiudicazioni dei su citati lotti alla società [REDACTED] S.r.l. ai prezzi in appresso:

- lotto 1 per €. 139.000;
- lotto 2 per €. 135.500;
- lotto 3 per €. 62.100;
- lotto 4 per €. 46.000;

(vedasi il già citato “ALL. Y30/33”);

ORDINANZA SINDACALE N° 221 IN DATA 13/11/2009

Ordinanza sindacale n° 221 in data 13/11/2009, con la quale richiamato il rapporto di rilevamento del 3/6/2009 dal quale emergeva che l'immobile ubicato in via Regina Margherita n. 289, accatastato al foglio 12, particella 1067 e 777 di proprietà del sig. Salvatore Diego presentava lesioni tali da non consentirne l'uso e pertanto un esito di agibilità di tipo E - Edificio inagibile-, veniva dichiarata l'inagibilità degli immobili siti in via Regina Margherita n. 289. (vedasi copia ordinanza sindacale allegata e denominata “ALL. AC/1”).

Si precisa che con riferimento alla particella 1067, la stessa è stata soppressa a seguito di variazione geometrica del 18/2/1995 con atto in deroga, originando e/o variando la particella 1951 che a sua volta risulta costituita in data 28/2/1995 in atti dal 28/12/1995 (vedasi copia visura catastale per immobile allegata e denominata “ALL. AC2/4”);

ATTO COSTITUTIVO DEL “CONSORZIO 20”

Atto costitutivo del “Consorzio 20” -, relativo agli immobili compresi nell'aggregato edilizio n. 20 circoscritto dalle Vie: Via Stoviglieri, Via R. Margherita, individuato dal Comune di Bussi sul Tirino con Decreto 57 del 30/9/2010. L'atto costitutivo-statuto veniva sottoscritto, tra gli altri, dalla società [REDACTED] S.r.l. “... titolare del diritto di proprietà per la quota del 100% sull'unità immobiliare distinta in N.C.E.U. al foglio 12, p.lle 777 e 1951, di superficie coperta lorda pari a mq. 154, corrispondente al 25 percento della superficie

lorda complessiva coperta dell'aggregato di cui all'art. 1 ... " (vedasi copia atto costitutivo – statuto del Consorzio 20 – allegata e denominata "ALL. AC5/9");

VERBALE "CONSORZIO 20" N. 6 DEL 6/4/2016

Verbale di assemblea del "Consorzio 20" n. 6 del 6/4/2016-, nel quale relativamente agli immobili compresi nell'aggregato edilizio n. 20 circoscritto dalle Vie Stoviglieri e R. Margherita, previa ricostruzione dell'iter comunale:

*"... il Comune di Bussi in data 28\2\2011 ha pubblicato l'elenco e individuazione degli aggregati edilizi indi ha individuato l'aggregato n°20 ricompreso tra Via Regina Margherita civico nn°285,287,289 e Via Stoviglieri civico nn° 122,124,126,128. Particelle catastali n° 779 (De Angelis Claudio-D'Egidio Severa) con esito di gravità del danno sismico come riportato sulle schede aedes tipo E; PTC n° 778 (Castagna Elvira-Castagna Aldo-Salvatore Teresa) con esito di gravità tipo E; PTC N° 975 (Pezzi Filiberto Stefano-Combattelli Maria) con esito di gravità B; **PTC n°777 e 1951(soc [REDACTED] srl) con esito di gravità tipo E.** Successivamente in data 6\4\2011 veniva costituito il consorzio obbligatorio da parte dei proprietari delle unità immobiliari e/o rappresentanti legali di società che insistevano nello stesso aggregato: a cui solo successivamente si è aggiunta Salvatore Teresa (comproprietaria) che ha chiesto ed ottenuto di entrare nel consorzio obbligatorio alla quale deceduta è subentrato il figlio Nino Di Tommaso. Sono state tenute assemblee consortili come emerge dai seguenti verbali: Verbale n°1 in data 1\03\2012 nomina del presidente del Consorzio; Verbale n°2 del 15\03\2012 nomina di tecnici, scelta dell'impresa, determinazione delle quote del fondo sociale, individuazione istituto di credito; determinazione sul revisore del conto; Verbale n°3 del 29\5\2013 affitto per successiva cessione del ramo di azienda da soc. GDM a Vittadello; Verbale n°4 del 11\11\2014 situazione della ricostruzione dell'aggregato; proroga del presidente; progetto; Verbale n°5 del 12\10\2015 situazione della ricostruzione; progetto e scheda parametrica MIC; La progettazione dell'aggregato già parzialmente redatta dagli archh. Marino Scancella, Franco Di Carlo e Franco Colella potrà essere completata solo dopo la compilazione di una scheda parametrica on-line MIC da cui emergerà l'entità del contributo concedibile a cui provvederà con apposito decreto il Sindaco di*

Bussi dopo che la stessa progettazione è stata esaminata ed approvata dall'Ufficio UTR\5 ubicato a Bussi. L'affidamento dei lavori era stato in precedenza effettuato, in base alle previgenti disposizioni alla costituenda ATI [REDACTED] a cui era successivamente subentrata la costituenda ATI [REDACTED]

[REDACTED] Queste Associazioni Temporanee di impresa non state mai formalizzate anzi entrambe hanno convenuto che il consorzio provveda con nuovo procedimento di selezione e scelta di nuova ditta esecutrice.

Indi prima dell'emissione del decreto sindacale occorre procedere a:

- a) - nuovo affidamento dopo una procedura di selezione tra almeno cinque imprese come prevede la normativa al momento vigente;
- b) - nomina del Direttore ai lavori;
- c) - nomina del Responsabile della sicurezza;
- d) - nomina del collaudatore in opera;
- e) - deposito della progettazione al Genio civile;
- f) - richiesta del titolo abilitativo al Comune all'inizio dei lavori;
- g) - accensione conto corrente presso un locale istituto bancario ...", si evidenziava in appresso:

"... il Presidente evidenzia che Prioritariamente al perfezionamento della progettazione risulta ora necessario prima accertare l'attuale titolarità ad agire per quanto alle unità immobiliari della [REDACTED] srl che rappresentano il 25% dell'aggregato edilizio, indi confermare e/o affidare l'incarico tecnico al professionista in precedenza individuato dalla [REDACTED] srl Ing. [REDACTED] o ad altri. **Tenendo in considerazione che l'ing [REDACTED] ha già effettuato rilievi e studi sui manufatti e sugli adempimenti utili per la loro regolarizzazione dai quali risulta che le unità immobiliari della [REDACTED] srl necessitano prioritariamente di sanatoria edilizia, sia urbanistica che strutturale oltre che di regolarizzazione ed allineamento catastale, utili e propedeutiche alla compilazione della scheda MIC ed alla progettazione della riparazione, consolidamento e rinforzo dell'aggregato edilizio. Non sottacendo che prima dell'emissione del decreto di finanziamento delle opere tutte le opere abusive dovranno risultare regolarizzate. Tenendo presente che non esiste attualmente un valore per le predette unità immobiliari in quanto essendo manufatti**

difformi risultano non vendibili. Inoltre la mancata esecuzione degli adempimenti ed opere necessarie impedirebbe al consorzio la presentazione della progettazione complessiva, a meno di consistenti decurtazione di importo concedibile per la riparazione e consolidamento sismico dell'intero aggregato. Nell'aggregato 20 insistono anche prime abitazioni e unità abitative di famiglie che devono rientrare in casa e quindi eventuali inadempienze sulla regolarizzazione delle unità immobiliari della [REDACTED] srl provocherebbero inevitabili ritardi e danni agli altri consorziati.

Il dr. Vincenzo Di Majo incaricato dal Tribunale di Pescara quale curatore fallimentare della Soc. [REDACTED] SRL presente in assemblea precisa titolarità, funzioni, ed attribuzioni indicando che dovrà attentamente esaminare normative, documentazioni e proposte corredate da preventivi e costi sia per quanto riguarda l'incarico professionale che potrà confermare e sia per quanto agli adempimenti da effettuare

Ulteriori precisazioni sia sulla situazione dell'aggregato e sia sugli adempimenti vengono dettagliatamente illustrati dall'Ing. Mirka Felicioni, dall'Arch. Marino Scancella e Arch. Franco Di Carlo.

Si conviene pertanto ad unanimità dei presenti che venga inoltrato al Dr. Di Majo Vincenzo unitamente a copia del verbale di assemblea ove si riassumano i dati e gli eventi del consorzio un dettagliato preventivo di spesa per quanto agli adempimenti catastali e di regolarizzazione del fabbricato ex [REDACTED] srl. ...” (vedasi copia verbale allegato e denominato “ALL. AC10/12”).

%%%%%%%%%

62. REGOLARITÀ TECNICO-AMMINISTRATIVA - LOTTO N° 10

L'accertamento della regolarità tecnico-amministrativa dell'opificio in oggetto, è stato esperito con separato riferimento:

- alla regolarità edilizio-urbanistica;
- alla regolarità catastale,

come da separata disamina in appresso.

62.1. REGOLARITÀ EDILIZIO-URBANISTICA

Gli accertamenti inerenti la regolarità edilizio-urbanistica, fondati sulla documentazione fornita dalla sig.ra [REDACTED] in qualità di Amministratore unico della società [REDACTED] S.r.l., e sulla documentazione esaminata presso gli Uffici Tecnici del Comune di Bussi Sul Tirino nonché su quella fornita dall'Ing. [REDACTED] hanno consentito di identificare ed acquisire copia delle autorizzazioni - e relativi allegati documentali in stralci - in appresso:

- **Stralcio del P.d.R. (Piano di Ricostruzione)**, che identifica l'immobile di cui alle particelle 1951 e 777 ricadenti nel Piano di Ricostruzione, che individua per l'aggregato "20" nel quale sono ricompresi i citati immobili interventi di ristrutturazione edilizia parziale. Nello specifico le Norme Tecniche di Attuazione del su citato P.d.R. all'art. 52 "Interventi sulle unità edilizie", prescrivono i seguenti interventi: *"... ristrutturazione edilizia parziale: interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare a un organismo edilizio parzialmente diverso dal precedente senza incremento di volumetria. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e impianti, senza demolizione e senza incrementi di volumetria e modifiche di sagoma ..."* (vedasi copia stralcio del Piano di ricostruzione e relative N.T.A. allegata e denominata "ALL. AD1/7").

Ancora, le stesse N.T.A. prevedevano, con riferimento alla copertura, alle pagg. 54-55 i seguenti interventi ammissibili: *"... E' vietata la trasformazione delle coperture a falde, o porzioni di esse, in coperture piane. E' consigliabile il ritorno alle coperture a falde (falda unica, a capanna o a padiglione) laddove siano state sostituite da coperture piane o terrazze, elementi estranei alla tradizione locale, fermo restando che si eseguano falde in cui pendenza, orientamento e quote di gronda siano tratte da documentazione archivistica o*

fotografica o da inequivocabili tracce riscontrabili sull'edificio ...” (vedasi copia stralcio del Piano di ricostruzione e relative N.T.A. allegata e denominata “ALL. AD8/9”);

- **Ordinanza sindacale n° 221 in data 13/11/2009**, con la quale richiamato il rapporto di rilevamento del 3/6/2009 dal quale emergeva che l'immobile ubicato in via Regina Margherita n. 289, accatastato al foglio 12, particella 1067 e 777 di proprietà del sig. Salvatore Diego presentava lesioni tali da non consentirne l'uso e pertanto un esito di agibilità di tipo E - Edificio inagibile-, veniva dichiarata l'inagibilità degli immobili siti in via Regina Margherita n. 289. (vedasi il già citato “ALL. AC/1”).

- **Comunicazione dell'U.T. del Comune di Bussi sul Tirino in data 15/4/2016, prot. 2227**, con la quale relativamente agli immobili di che trattasi, si specificava che “... *non risultano titoli abilitativi riferiti a tale immobile, mentre, risulta che l'immobile è inserito all'interno dell'aggregato n. 20 per la ricostruzione post sisma 2009 sul quale è stata presentata una richiesta di contributo in data 8/2/2013 prot. 862 ma al momento non risulta emesso il decreto di ammissione a contributo ...*” (vedasi il già citato “ALL. I/4”).

Dalla documentazione fornita dal Comune di Bussi sul Tirino, non risultano presenti titoli edilizi rilasciati.

Per quanto concerne l'agibilità, da verifiche esperite presso il Registro cronologico del Comune di Bussi sul Tirino, non risultano allo stato attuale rilasciati certificati di agibilità.

La verifica comparativa dello stato dei luoghi degli immobili caratterizzanti il lotto n. 10 con le restituzioni catastali, tenuto altresì conto della documentazione in termini urbanistico-edilizi forniti dal Comune di Bussi sul Tirino, ha evidenziato difformità – in termini sia di variazioni interne che esterne – dello stato di fatto, come evidenziato in appresso:

- relativamente al piano terra della u.i. di cui al foglio 12, particella 1951, sono state eliminate la tramezzatura interna, il locale ripostiglio e la scala interna di collegamento al piano primo, nonché è stata realizzata un'apertura sulla muratura portante con realizzazione di scalini interni al fine di collegare tale

locale con quello relativo al piano primo catastalmente identificato al foglio 12, particella 777;

- relativamente al piano primo della u.i. di cui al foglio 12, particella 777, oltre alla realizzazione di apertura nella muratura portante con contestuale collegamento con il piano della u.i. di cui alla particella 1951, si è proceduto alla realizzazione di tramezzature, all'apertura di due finestre laterali prospettanti su adiacente giardino nonché alla realizzazione di nuovo solaio soprastante la sottostante copertura a volte a botte del piano terra della u.i. di cui alla particella 777, con chiusura della originaria botola di collegamento con il sottostante piano terra di cui alla citata particella 777;

- relativamente al piano primo della particella n. 1951 è stata riscontrata la demolizione e rifacimento dei tramezzi, modifiche delle originarie aperture esterne sul fronte di via Stoviglieri, che sono passate da due ad un infisso esterno, con accesso diretto sul terrazzo;

- relativamente alla copertura del primo piano della u.i. di cui alla particella 777, presumibilmente a falda, è stata realizzata una copertura a terrazzo, al quale si accede direttamente dalla u.i. al primo piano della particella n. 1951.

A fini di chiarezza si riporta rilievo eseguito dall'arch. Marino Scancella e fornito ai sottoscritti dall'Ing. Mirka Felicioni (vedasi copia rilievo allegato e denominato "ALL. AE1/9"), la quale risultava incaricata con attività precedente al Fallimento, al fine di verificare l'attività edilizia necessaria per la sanatoria di che trattasi "... *indi confermare e/o affidare l'incarico tecnico al professionista in precedenza individuato dalla [REDACTED] o ad altri. Tenendo in considerazione che l'Ing. Felicioni ha già effettuato rilievi e studi sui manufatti e sugli adempimenti utili per la loro regolarizzazione dai quali risulta che le unità immobiliari della [REDACTED] Srl necessitano prioritariamente di sanatoria edilizia, sia urbanistica che strutturale oltre che di regolarizzazione ed allineamento catastale ...*" (vedasi il già citato "ALL. AC10/12").

Si precisa, che relativamente alle modalità di sanatoria delle difformità riscontrate, il sottoscritto evidenzia quanto in appresso:

- il vigente Piano di Ricostruzione (P.d.R.), relativamente all'aggregato n. 20 che rientra nei previsti interventi di "ristrutturazione edilizia parziale", prevede per

quanto evidenziato in precedenza, all'art. 52 "Interventi sulle unità edilizie", i seguenti interventi: "... *ristrutturazione edilizia parziale: interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare a un organismo edilizio parzialmente diverso dal precedente senza incremento di volumetria. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e impianti, senza demolizione e senza incrementi di volumetria e modifiche di sagoma ...*" (vedasi il già citato "ALL. AD1/7").

Ancora, per quanto concerne le coperture lo stesso strumento urbanistico precisa: "... *E' vietata la trasformazione delle coperture a falde, o porzioni di esse, in coperture piane. E' consigliabile il ritorno alle coperture a falde (falda unica, a capanna o a padiglione) laddove siano state sostituite da coperture piane o terrazze, elementi estranei alla tradizione locale, fermo restando che si eseguano falde in cui pendenze, orientamento e quote di gronda siano tratte da documentazione archivistica o fotografica o da inequivocabili tracce riscontrabili sull'edificio ...*" (vedasi il già citato "ALL. AD8/9");

- il Piano Regolatore Esecutivo (P.R.E.) del Comune di Bussi sul Tirino, adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 151 del 2/2/1993, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 171 del 22/4/1993, a sua volta modificata dalle osservazioni accolte con la delibera di Consiglio Comunale n. 172 del 22/4/1993 e successive delibere di Consiglio Comunale n. 18 del 19/4/1995 e n. 23 del 18/6/1998 (rec. Prescrizioni S.U.P.), con riferimento agli immobili di che trattasi, ricadenti in zona A2 – Centro storico "2" – Via R. Margherita, evidenzia:

- a) - una destinazione d'uso a piano terra residenziale dei due immobili rappresentati con la lettera R;
- b) – la possibilità di sopraelevazione fino alla gronda dell'edificio adiacente, con modalità d'intervento previste per gli immobili di che trattasi ricadenti nella ristrutturazione edilizia completa;

e) – una condizione generale degli alloggi mediocre per la particella 1951 e cattiva per la particella 777 (vedasi copia stralcio del P.R.E. (Piano Regolatore Esecutivo allegata e denominata “ALL.F1/15”).

Conseguentemente, con riepilogo sintetico, relativamente alla particella 1951 ed al primo piano della particella 777 (nello stato di fatto costituenti unica unità immobiliare), si possono riepilogare, per macro-categorie, i seguenti interventi abusivi, in appresso:

- predisposizione di ponteggi su via Stoviglieri;
- demolizioni relative alle opere in appresso:
 - a) - corpo scala di collegamento tra il piano terra ed il primo piano dell'unità immobiliare di cui alla particella 1951;
 - b) solaio interpiano tra il piano terra ed il primo piano dell'unità immobiliare di cui alla particella 1951;
 - c) – solaio inclinato di copertura della porzione di immobile di cui alla particella 777 (attualmente sostituito da terrazzo);
 - d) – demolizione dei tramezzi relativamente al piano terra e piano primo dell'unità immobiliare di cui alla particella 1951;
 - e) – distacco dell'intonaco del piano terra dell'unità immobiliare di cui alla particella 1951;
- realizzazione di nuovo solaio tra piano terra e primo piano dell'unità immobiliare di cui alla particella 1951;
- realizzazione di nuovo solaio soprastante la volta di copertura dell'unità immobiliare di cui alla particella 777;
- apertura di due finestre laterali sul primo piano dell'unità immobiliare di cui alla particella 777 (nella planimetria catastale tali aperture erano assenti), nonché creazione di varco con realizzazione di scalini (indotti dalle differenze di quote) con conseguente collegamento tra il piano terra dell'unità immobiliare di cui alla particella 1951 ed il primo piano dell'unità immobiliare di cui alla particella 777;
- realizzazione di terrazzo di copertura, al posto della demolita copertura a falda, relativa all'unità immobiliare di cui alla particella 777;

- realizzazione di nuovi tramezzi al primo piano del locale di cui alla particella 777 e modifica di quelli ubicati al primo piano della particella 1951;
- chiusura delle due originarie aperture in corrispondenza del primo piano della particella 1951, con realizzazione di nuova apertura (costituita da porta finestra con accesso sull'attuale terrazzo di copertura della porzione di immobile di cui alla particella 777).

Per tali opere, ai fini della determinazione della sanzione amministrativa da corrispondere al Comune di Bussi sul Tirino corrispondente al 10% del costo delle opere abusive eseguite, veniva predisposto computo metrico estimativo redatto dall'Ing. Mirka Felicioni, eseguito con applicazione del Prezziario Regionale, che identificava un costo complessivo delle opere abusive precedentemente evidenziate, pari a €. 41.365,36 (vedasi computo metrico estimativo allegato e denominato “**ALL. AE10/14**”).

Gli interventi da eseguire al fine di procedere alla sanatoria degli abusi commessi, in conformità degli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Bussi sul Tirino – Piano di Ricostruzione (P.d.R.) e Piano Regolatore Esecutivo (P.R.E.), tenuto debitamente conto che:

- la mancata sanatoria determinerebbe probabile ordinanza di demolizione da parte del Comune di Bussi sul Tirino, con oneri a carico della proprietà degli immobili, e conseguente ripristino della situazione originaria;
- le ovvie conseguenze sull'aggregato 20 (nell'ipotesi di non sanatoria delle opere abusive, all'interno del quale ricadono le unità immobiliari di che trattasi) nell'ambito della procedura di richiesta di contributo (a tutt'oggi non risulta ancora emesso il decreto di ammissione a contributo da parte dell'Amministrazione comunale - vedasi il già citato “**ALL. I/4**”), in quanto:

- a) - le superfici delle unità immobiliari di cui alle particelle 1951 e 777 verrebbero stralciate, in quanto abusive, dal computo generale per la richiesta di contributo (vedasi a tal fine O.P.C.M. n. 3779 del 6/6/2009, che all'art. 1, comma 2 dispone “... *sono esclusi dal contributo gli immobili o le porzioni d'immobile costruiti in violazione delle norme urbanistiche ed edilizie, o di tutela*

paesaggistico-ambientale, senza che sia intervenuta sanatoria ai sensi della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni ed integrazioni ... ”);

b) – si dovrebbero comunque obbligatoriamente eseguire, a fini di sicurezza statica dell’intero aggregato, interventi sulle parti comuni strutturali tra le quali rientrano anche quelle che ineriscono le unità immobiliari di cui alle particelle 1951 e 777 (vedasi a tal fine O.P.C.M. n. 3779 del 6/6/2009, che all’art. 2, comma 11 dispone “... nel caso in cui il ripristino della agibilità sismica di un edificio dipende da interventi riguardanti singole unità immobiliari e dalla mancata realizzazione derivi un pericolo per la pubblica e privata incolumità, l’Amministratore del Condominio o il comproprietario invita i condomini a provvedervi. In caso di inerzia serbata in esito ad un’apposita diffida, l’Amministratore del Condominio o il comproprietario ne danno immediata comunicazione al Sindaco del Comune, che può agire in sostituzione del condominio ponendo a suo carico le relative spese sostenute ...”);

- le risultanze di cui al verbale di assemblea n. 6 del Consorzio n. 20 redatto in data 6/4/2016 (vedasi il già citato “ALL. AC10/12”) che evidenziavano “... la mancata esecuzione degli adempimenti ed opere necessarie impedirebbe al consorzio la presentazione della progettazione complessiva, a meno di consistenti decurtazione di importo concedibile per la riparazione e consolidamento sismico dell’intero aggregato. Nell’aggregato 20 insistono anche prime abitazioni e unità abitative di famiglie che devono rientrare in casa e quindi eventuali inadempienze sulla regolarizzazione delle unità immobiliari della [REDACTED] s.r.l. provocherebbero inevitabili ritardi e danni agli altri consorziati ... ”,

consistono nelle macro-categorie di opere riportate in appresso:

- rifacimento dei tramezzi al piano terra dell’unità immobiliare di cui alla particella 1951 al fine di garantire il rispetto degli obbligati parametri igienico-sanitari di cui alla situazione di fatto riportata in catasto;

- demolizione di tramezzo al primo piano dell'unità immobiliare di cui alla particella 1951, delimitante il locale con accesso all'attuale terrazza;
- rimozione dei cordoli e ripristino dei due infissi al primo piano dell'unità immobiliare di cui alla particella 1951, di cui alla situazione di fatto riportata in catasto;
- adeguamento dell'apertura al primo piano dell'unità immobiliare di cui alla particella 777 (attualmente connessa funzionalmente con il piano terra della particella 1951), per adeguamenti igienico-sanitari;
- chiusura delle due finestre abusive realizzate al primo piano dell'unità immobiliare di cui alla particella 777 (lato giardino) e contestuale realizzazione di due luci;
- formazione di cordolo di coronamento e successiva realizzazione di copertura in legno comprensiva di relativo pacchetto di isolamento (al posto dell'abusivo terrazzo) relativamente alla porzione dell'unità immobiliare di cui alla particella 777;
- predisposizione dei necessari ponteggi per l'opera di cui sopra;
- rifacimento dei tramezzi al piano terra e piano primo dell'unità immobiliare di cui alla particella 1951,

per un costo complessivo delle opere, verificato sulla base di prezziario regionale, pari ad €. 28.022,71 oltre Iva.

A tale importo occorre aggiungere eventuali oneri per imprevisti, computabili in termini prudenziali pari al 7% e quindi pari ad €. 1.961,59, per un importo complessivo pari ad €. 29.984,30, arrotondati ad €. 30.000,00 oltre I.V.A. al 10%, per un importo complessivo pari ad €. 33.000,00 (vedasi computo metrico estimativo allegato e denominato “ALL. AE15/21” e restituzione grafica degli interventi di cui alle planimetrie denominate “ALL. AE22/25”).

Con riepilogo sintetico, il costo complessivo in termini di minima degli oneri tecnici ed amministrativi per la sanatoria degli abusi riscontrati, in ipotesi di utilizzo della documentazione correlata alla richiesta di contributo (relazione geologica, indagini strutturali), e di verifica sismica delle strutture verticali (esulando dal presente mandato la predisposizione di attività specifiche di

progettazione), e fatti salvi eventuali ulteriori oneri richiesti dagli Enti coinvolti nel corso della definizione della pratica edilizia, stanti:

- costo degli interventi, comprensivi di Iva al 10% pari ad €. 33.000,00;
- sanzione amministrativa pari al 10% dei lavori abusivi (precedentemente computati in €. 41.365,36), pari quindi ad €. 4.136,54;
- diritti di segreteria per la richiesta di permesso di costruire €. 25,82, più marche da bollo alla richiesta ed al ritiro €. 32,00, per un importo complessivo pari ad €. 60,52;
- oneri correlati alla richiesta di autorizzazione sismica di cui alla Legge Regionale n. 28/2011 “... norme per la riduzione del rischio sismico e modalità di vigilanza e controllo su opere e costruzioni in zone sismiche”, entrata in vigore in data 16/3/2016, che riporta:

a) – art. 6. Ambito di applicazione “... 1. Le disposizioni del presente Titolo si applicano alle nuove costruzioni, agli interventi sul patrimonio edilizio esistente, agli ampliamenti e alle sopraelevazioni realizzati in zona sismica, comprese le varianti sostanziali ai progetti. ...”;

b) – art. 7. Autorizzazione sismica “... 1. Nelle zone definite ad alta e media sismicità (zona 1 e zona 2), individuate dagli atti di cui all'art. 83, commi 2 e 3 del D.P.R. n. 380/2001, i lavori di cui all'art. 6, non possono iniziare senza la preventiva autorizzazione sismica rilasciata dagli uffici regionali competenti per territorio...”;

consistenti in €. 30,00 quale contributo per l'espletamento delle funzioni regionali, min. €. 300,00 per diritti di istruttoria, marche da bollo alla richiesta ed al ritiro per €. 32,00, per un costo minimo complessivo pari ad €. 362,00;

- spese tecniche correlate alle attività di:

a) – progettazione, direzione lavori, sicurezza e contabilità, per un ammontare pari a circa €. 6.900,00 più oneri per legge (inarcassa al 4% ed Iva al 22%) per un importo complessivo pari ad €. 8.754,72;

b) – attività di collaudo, per un ammontare pari a circa €. 1.200,00 più oneri per legge (Inarcassa al 4% ed Iva al 22%) per un importo complessivo pari ad €. 1.522,56,

ammonta ad un importo complessivo pari ad €. 47.836,34.

Ancora, con riferimento ai disposti normativi evidenziati in precedenza, è necessario predisporre l'attestato di prestazione energetica – A.P.E. – per l'immobile attualmente identificato al foglio 12, particella 1951 (piano terra e primo) e porzione della particella 777 (piano primo), non risultando tale immobile – seppur privo di impianti ed in presenza di ordinanza sindacale di dichiarazione di inagibilità n. 221 del 13/11/2009 - escluso, ai sensi dell'Appendice A del D.M. 26/6/2015, dall'obbligo di dotazione di tale documentazione, computando tale attività nell'ambito dell'analisi parametrica del valore di mercato. Risulta invece esclusa dalla predisposizione dell'A.P.E., ai sensi della su citata "Appendice A" la porzione della particella 777 (piano terra). Infine, per quanto concerne poi i profili normativi-procedimentali, trattandosi di immobili ricadenti all'interno dell'aggregato 20 del Comune di Bussi sul Tirino, soggetti a richiesta di contributo a seguito dei danni indotti dal sisma del 2009, il sottoscritto riporta quanto in appresso:

a) - prescrizioni di cui all'art. 3, comma 5, del D.L. n. 39 del 28/4/2009, convertito con L. 77 del 24/6/2009, recante: «*Interventi urgenti in favore delle popolazioni colpite dagli eventi sismici nella regione Abruzzo nel mese di aprile 2009 e ulteriori interventi urgenti di protezione civile*», che recita:

"... art. 3 - Ricostruzione e riparazione delle abitazioni private e di immobili ad uso non abitativo; indennizzi a favore delle imprese ... 5. Il contributo ed ogni altra agevolazione per la ricostruzione o la riparazione degli immobili non spettano per i beni alienati dopo la data del 6 aprile 2009. La proprietà degli immobili per i quali è stato concesso il contributo o ogni altra agevolazione per la ricostruzione non può essere alienata per due anni dalla concessione del contributo. Gli atti di compravendita stipulati in violazione della presente disposizione sono nulli. (La concessione del contributo o dell'agevolazione, ad eccezione del contributo per la riparazione dei danni di lieve entità di cui all'articolo 2, comma 11-bis, viene trascritta nei registri immobiliari in

esenzione da qualsiasi tributo o diritto, sulla base del titolo di concessione, senza alcun'altra formalità. ... ”;

b) - alienazione del bene in oggetto, conseguente al verbale di vendita senza incanto redatto dal notaio Prof. Avv. Nicola Gioffré in data 12/1/2010, rep. 79888, nell'ambito della procedura di esecuzione immobiliare n. 72/2000 promossa da Cassa di Risparmio di Pescara e Loreto Aprutino S.p.a. nei confronti di Salvatore Piero, Salvatore Donato e Salvatore Diego, con il quale la società [REDACTED] S.r.l. tramite la sig.ra [REDACTED] [REDACTED] in qualità di Amministratore Unico della società, ha acquisito gli immobili in oggetto (vedasi il già citato “ALL. Y30/33”);

c) – Decreto n. 12 del 3/6/2010 del Commissario Delegato per la Ricostruzione – Presidente della regione Abruzzo avente ad oggetto “*Disposizioni regolamentari per la costituzione dei consorzi obbligatori ai sensi dell'art. 7 dell'ordinanza del Presidente del Consiglio 12 novembre 2009, n. 3820 e ss. mm.*”, che all'art. 3, comma 5 riporta: “... *la costituzione del consorzio è valida ed efficace con la partecipazione dei titolari del diritto di proprietà che rappresentino almeno il 51% della superficie lorda coperta complessiva dell'aggregato ...*”;

d) – O.P.C.M. n. 3820 del 12/11/2009 della Presidenza del Consiglio dei Ministri, che all'art. 7 comma 4, riporta: “... *al fine di procedere ai lavori di cui al comma 3 i proprietari delle singole unità immobiliari si costituiscono in consorzio obbligatorio in tempo utile per presentare la domanda di contributo per la ricostruzione o riparazione delle parti comuni. La costituzione del consorzio è valida con la partecipazione dei proprietari che rappresentino almeno il 51% delle superfici utili complessive dell'aggregato, ricomprendendo anche le superfici ad uso non abitativo ...*”;

e) – parere della Commissione Tecnico Scientifica del “Commissario Delegato per la Ricostruzione – Presidente della Regione Abruzzo” del 22/11/2011, avente ad oggetto “*richiesta di parere inerente l'ammissibilità a contributo di beni acquistati a titolo gratuito, successivamente al 6 aprile 2009*”, che:

- richiamando quanto prescritto dall'art. 3, comma 5, del decreto legge n. 39/2009, convertito dalla legge n. 77/2009, preliminarmente dovendo stabilire “... *la portata dell'espressione “beni alienati” di cui al primo periodo dell'art. 3, comma 5, al duplice fine di accertare ... b) se siano ammissibili a contributo i “beni pignorati in data anteriore al 6 aprile 2009 rispetto ai quali il decreto*

giudiziale di trasferimento della proprietà in favore del creditore pignorante sia intervenuto solo successivamente a tale data ...”;

- argomentando sulla natura del primo periodo del richiamato art. 3, comma 5 “... il primo periodo del comma in esame preclude la concessione del contributo e di ogni altra agevolazione per la ricostruzione o la riparazione dell'immobile qualora la richiesta riguardi beni immobili alienati dopo la data del 6 aprile 2009, ossia in data successiva a quella in cui si è verificato il sisma, ma prima della concessione del beneficio ... in particolare quanto alla ratio del primo vincolo sembra consistere nell'evitare che il proprietario del bene colpito dal sisma possa ottenere un indebito vantaggio attraverso il trasferimento della proprietà del bene stesso ad un terzo interessato a beneficiare del contributo finalizzato alla sua ricostruzione o riparazione ... tali disposizioni non appaiono applicabili nei casi in cui il trasferimento della proprietà del bene colpito dal sisma avvenga indipendentemente dalla volontà del proprietario ... al caso in cui il trasferimento della proprietà avvenga in forza di un decreto giudiziale adottato in favore del creditore pignorante ... si delinea una disciplina identica a quella posta dall'art. 46 del D.P.R. n. 380/2001 che ... al comma 5 esclude espressamente che la sanzione della nullità si applichi agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali...”,

concludeva affermando in appresso:

“... in relazione ai quesiti formulati con la richiesta di parere in oggetto si può conclusivamente affermare che l'espressione “beni alienati” di cui al primo periodo del comma in esame include i beni oggetto del c.d. negotium mixtum cum donatione, ma non comprenda ... b) né i beni pignorati in data anteriore al 6 aprile 2009 rispetto ai quali il decreto giudiziale di trasferimento della proprietà in favore del creditore pignorante sia intervenuto solo successivamente a tale data ...”.

Conclusivamente, con riepilogo sintetico:

- i costi necessari, in termini di minima, per la sanatoria urbanistico-edilizia degli abusi riscontrati nelle unità immobiliari di cui alle particelle catastali nn. 1951 e 777,

ammontano, in termini prudenziali ad un costo pari ad €. 47.836,34, comprensivo di Iva;

- per quanto concerne le prescrizioni di cui all'art. 3, comma 5, del D.L. n. 39 del 28/4/2009, convertito con L. 77 del 24/6/2009, recante: *«Interventi urgenti in favore delle popolazioni colpite dagli eventi sismici nella regione Abruzzo nel mese di aprile 2009 e ulteriori interventi urgenti di protezione civile»*, che recita:

“... art. 3 - Ricostruzione e riparazione delle abitazioni private e di immobili ad uso non abitativo; indennizzi a favore delle imprese ... 5. Il contributo ed ogni altra agevolazione per la ricostruzione o la riparazione degli immobili non spettano per i beni alienati dopo la data del 6 aprile 2009. La proprietà degli immobili per i quali è stato concesso il contributo o ogni altra agevolazione per la ricostruzione non può essere alienata per due anni dalla concessione del contributo. Gli atti di compravendita stipulati in violazione della presente disposizione sono nulli. ...”, il sottoscritto rilevando che l'alienazione del bene in oggetto, è conseguente al verbale di vendita senza incanto redatto dal notaio Prof. Avv. Nicola Gioffré in data 12/1/2010, rep. 79888, nell'ambito della procedura di esecuzione immobiliare n. 72/2000, riporta:

a) – Decreto n. 12 del 3/6/2010 del Commissario Delegato per la Ricostruzione – Presidente della regione Abruzzo avente ad oggetto *“Disposizioni regolamentari per la costituzione dei consorzi obbligatori ai sensi dell'art. 7 dell'ordinanza del Presidente del Consiglio 12 novembre 2009, n. 3820 e ss. mm.”*, che all'art. 3, comma 5 riporta: *“... la costituzione del consorzio è valida ed efficace con la partecipazione dei titolari del diritto di proprietà che rappresentino almeno il 51% della superficie lorda coperta complessiva dell'aggregato ...”*;

b) – O.P.C.M. n. 3820 del 12/11/2009 della Presidenza del Consiglio dei Ministri, che all'art. 7 comma 4, riporta: *“... al fine di procedere ai lavori di cui al comma 3 i proprietari delle singole unità immobiliari si costituiscono in consorzio obbligatorio in tempo utile per presentare la domanda di contributo per la ricostruzione o riparazione delle parti comuni. La costituzione del consorzio è valida con la partecipazione dei proprietari che rappresentino almeno il 51% delle superfici utili complessive dell'aggregato, ricomprendendo anche le superfici ad uso non abitativo ...”*;

c) - parere della Commissione Tecnico Scientifica del “Commissario Delegato per la Ricostruzione – Presidente della Regione Abruzzo” del 22/11/2011 che precisava *“... in relazione ai quesiti formulati con la richiesta di parere in oggetto si può conclusivamente affermare che l'espressione “beni alienati” di cui al primo periodo del comma in esame includa i beni oggetto del c.d. negotium mixtum cum donatione, ma non comprenda ... b) né i beni pignorati in data anteriore al 6 aprile 2009 rispetto ai quali il decreto giudiziale di trasferimento della proprietà in favore del creditore pignorante sia intervenuto solo successivamente a tale data ...”*.

%%%%%%%%%

62.2. REGOLARITÀ CATASTALE

Sulla scorta della documentazione acquisita presso gli uffici della Agenzia delle Entrate e delle verifiche esperite sui luoghi, il sottoscritto, premesso che gli immobili in esame sono attualmente censiti con le coordinate in appresso:

- Foglio 12, P.lla 1951;

- Foglio 12, P.lla 777,

limitatamente alla verifica di conformità delle planimetrie catastali rispetto allo stato dei luoghi, ha riscontrato generalizzate difformità delle planimetrie di cui alle citati subalterni, e precisamente:

- particella 1951: diversa distribuzione interna al piano terra ed al piano primo (giuste risultanze del rilievo fornito dall'Ing. Felicioni) stante l'impossibilità di accedere al primo piano; apertura nella muratura con annessione del vano del primo piano di cui alla particella 777, chiusura delle due finestre preesistenti su lato via Stoviglieri ed apertura di nuova finestra con collegamento diretto all'adiacente terrazzo (giuste risultanze del rilievo fornito dall'Ing. Felicioni);
- particella 777: diversa distribuzione interna al piano primo con realizzazione di due aperture laterali, chiusura in corrispondenza del primo piano del collegamento a mezzo botola con il piano terra; realizzazione di copertura a terrazzo; l'unità immobiliare al primo piano risulta annessa funzionalmente all'immobile di cui alla particella 1951 (vedasi già citato "ALL. N").

Conseguentemente, le difformità riscontrate richiedono la presentazione di pratica Docfa, computando tale attività nell'ambito dell'analisi parametrica del valore di mercato.

63. STIMA - LOTTO N° 10

Evidenziati e ribaditi i criteri estimativi già analiticamente esplicitati in relazione alla stima del lotto precedente, relativi a procedimento estimativo che, a partire dal più probabile valore unitario medio di riferimento, fa derivare il valore di mercato dei beni da stimare da una serie di specifici parametri di adeguamento, ciascuno dei quali concorre, in misura percentualmente "calibrata", alla formazione dei più probabili valori di mercato richiesti dal mandato ricevuto, il sottoscritto procede alla identificazione del più probabile valore di mercato del lotto n° 10, coincidente con immobili ad uso residenziale ed a locale garage/deposito,

sito in Comune di Bussi Sul Tirino (PE), catastalmente identificato come segue:

- Foglio 12, P.lla 1951;
- Foglio 12, P.lla 777.

Nello specifico, si precisa che relativamente allo stato attuale dell'abitazione, costituita dal piano terra e piano primo della particella catastale n. 1591 e dal primo piano della particella catastale 777, il sottoscritto procederà, in termini estimativi, come in appresso:

- valutazione dell'immobile nello stato di fatto, sanato, ma al grezzo;
- valutazione dell'immobile nello stato attuale, in assenza di sanatoria.

Si precisa altresì che non si procederà al calcolo del canone di locazione, risultando gli immobili acquisiti con vendita senza incanto in data 12/1/2010, successiva all'ordinanza sindacale di inagibilità n. 221 del 13/11/09. Come da separata disamina, in appresso.

%%%%%%%%%%

64. VALORI UNITARI MEDI LOTTO N° 10

Il sottoscritto - anche in questo caso - ha identificato il più probabile valore unitario medio di riferimento del bene in oggetto, sulla scorta di un triplice ordine di valori medio-statistici, e precisamente:

- valori desunti dal mercato, tramite indagini direttamente ed indirettamente esperite presso locali operatori del settore (agenzie immobiliari, imprenditori, mediatori);
- valori desunti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.), pubblicato dalla Agenzia delle Entrate;
- valori desunti da relazione tecnica d'ufficio, redatta dal Geom. Marco Di Nicola, nell'ambito della procedura di esecuzione immobiliare (senza R.Ges indicato) giusta nomina del G.E. Dott.ssa Francabandera, in data 30/3/2004, particolarmente significativa perché riferita proprio ai beni oggetto di stima.

Come in appresso.

64.1. VALORI MEDI ABITAZIONE

Con riferimento al valore dei manufatti tipologicamente assimilabili ad abitazioni di tipo economico ubicate nel Comune di Bussi Sul Tirino (PE), il sottoscritto ha identificato i seguenti valori medi unitari di riferimento.

a) - Indagini di mercato: il parametro di che trattasi è stato statisticamente identificato come variabile fra gli estremi di €/mq. 500,00 ed €/mq. 600,00, per un valore medio pari ad €/mq. **550,00**.

b) – Osservatorio Mercato Immobiliare O.M.I.: la pubblicazione citata, relativamente al valore di abitazioni di tipo economico ricadenti nel centro urbano ed in zone limitrofe del Comune di Bussi Sul Tirino, identifica un valore di mercato variabile tra termini di minima pari ad €/mq. 490,00 e di massima pari ad €/mq. 630,00, con identificazione di valore unitario medio pari ad €/mq. **560,00** (vedasi il già citato “ALL. J1/2”);

c) – C.T.U.: la relazione d’Ufficio redatta dal Geom. Marco Di Nicola nell’ambito della procedura di esecuzione immobiliare (senza R.Ges indicato) giusta nomina del G.E. Dott.ssa Francabandera, in data 30/3/2004, significativa in quanto riferita proprio agli immobili di che trattasi, identificava un valore unitario di mercato, ritenuto congruo alla data attuale, pari per abitazioni ad €/mq. **380,00** (vedasi il già citato “ALL. Y5/29”).

Pertanto il valore unitario di riferimento, statisticamente accettabile, risultante dalla media dei dati su citati, risulta:

$$\text{€/mq. } (550,00 + 560,00 + 380,00) = \text{€/mq. } \mathbf{496,67}$$

Conclusivamente, il più probabile valore unitario di riferimento per abitazioni di caratteristiche ordinarie, ubicate nel Comune di Bussi Sul Tirino (PE) - attendibili in quanto statisticamente “medi” fra le risultanze di ricerche di mercato, di fonti ufficiali e di specialistiche pubblicazioni di settore - risulta pari ad €/mq. 496,67.

%%%%%

64.2. VALORI MEDI GARAGE

Con riferimento al valore dei garage siti nel Comune di Bussi sul Tirino (PE), il sottoscritto ha identificato i seguenti valori medi unitari di riferimento.

a) - Indagini di mercato: il parametro di che trattasi è stato statisticamente identificato come variabile fra gli estremi di €/mq. 350,00 ed €/mq. 450,00, per un valore medio pari ad €/mq. 400,00.

b) - Osservatorio Mercato Immobiliare O.M.I.: la pubblicazione citata, relativamente al valore di box garage ricadenti nel centro urbano ed in zone limitrofe del Comune di Bussi Sul Tirino, identifica un valore di mercato variabile tra termini di minima pari ad €/mq. 455,00 e di massima pari ad €/mq. 570,00, con identificazione di valore unitario medio pari ad €/mq. 512,50 (vedasi il già citato “ALL. J1/2”);

Pertanto il valore unitario di riferimento, statisticamente accettabile, risultante dalla media dei dati su citati, risulta:

$$\text{€/mq. } (400,00 + 512,50) = \text{€/mq. } 456,25$$

Conclusivamente, il più probabile valore unitario di riferimento per garage di caratteristiche ordinarie, siti nel Comune di Bussi sul Tirino (PE) - attendibili in quanto statisticamente “medi” fra le risultanze di ricerche di mercato, e di fonti ufficiali - risulta pari ad €/mq. 456,25.

%%%%%%%%

65. PARAMETRI DI VALORE LOTTO N° 10

In ordine agli immobili in esame, ed in particolare alle differenti tipologie oggetto di disamina estimativa - abitazione, garage - il sottoscritto ha considerato significanti parametri di trasposizione del valore, strumentali alla identificazione dei rispettivi coefficienti globali di adeguamento, a loro volta

determinati, secondo prassi tecnica corrente, quale prodotto dei vari coefficienti assunti.

Come in appresso, con separato riferimento.

65.1. PARAMETRI - ABITAZIONE

Con riferimento all'abitazione di che trattasi, sulla scorta dei criteri precedentemente illustrati, tenuto debitamente conto delle differenti condizioni di conservazione precedentemente illustrate – tali da identificare “abitazione in stato di conservazione al grezzo” – e dello stato di fatto nella condizione di sanatoria degli abusi edilizi riscontrati, il sottoscritto, con separato riferimento, assume i coefficienti di adeguamento in appresso:

- **Parametro zonale “Kzon”**: detto insieme di caratteristiche, in termini di comparazione a quelle ordinariamente connotanti l'immobile ideale di riferimento, induce l'applicazione di coefficiente invariante, pari a **Kzon = 1,00**;

- **Parametro costruttivo “Kcos”**, le caratteristiche costruttive dell'immobile oggetto di stima, tenuto conto dello stato interno al grezzo e dei quadri di degrado indotti dal sisma del 2009, inducono, l'applicazione di un coefficiente decrementale, variabile tra estremi pari a 0,85 e 0,95, quindi assunto, con accettabile approssimazione, pari a **Kcos = 0,90**;

Parametro funzionale “Kfun”, l'articolazione distributiva degli spazi interni, pur tenuto conto dello stato di non ultimazione degli interventi, identifica, l'applicazione di un coefficiente invariante, pari a **Kfun = 1,00**;

- **Parametro correlato allo stato di conservazione/manutenzione “Kman”**, l'inidoneo stato di conservazione dell'immobile correlato alle condizioni al grezzo delle componenti interne, come riscontrato in fase di sopralluogo e precedentemente illustrato, induce, l'applicazione di un coefficiente decrementale, variabile tra estremi pari a 0,85 e 0,95, quindi assunto, con accettabile approssimazione, pari a **Kzon = 0,90**;

Parametro di commerciabilità “Kcom”, le particolari attuali contingenze economiche, la limitazione in termini di contrattazioni strettamente correlata all'ambito locale del mercato di Bussi sul Tirino, l'ordinanza sindacale n° 221 in

data 13/11/2009 di completa inagibilità dell'abitazione, le difformità catastali riscontrate ed i correlati interventi, la necessità di predisposizione del certificato A.P.E., inducono l'applicazione di un coefficiente decrementale, variabile tra estremi pari a 0,85 e 0,95, quindi assunto, con accettabile approssimazione, pari a **Kcom = 0,90**.

Conseguentemente, il trasposto parametrico di comparazione globale del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, rispetto a quello di immobili dotati di caratteristiche medio-statisticamente omologhe, ed il cui valore è stato assunto quale archetipo di riferimento economico, nello stato di fatto tenuto conto degli obbligati interventi di sanatoria, viene identificato a mezzo dei coefficienti di comparazione totale "Ktot" pari, secondo prassi estimativa corrente, al prodotto dei parametri prima citati ($K_{tot} = K_{zon} \times K_{cos} \times K_{fun} \times K_{man} \times K_{com}$), e più precisamente:

$$1,00 \times 0,90 \times 1,00 \times 0,90 \times 0,90 = 0,730$$

65.2. PARAMETRI - GARAGE

Con riferimento al locale di che trattasi, sulla scorta dei criteri precedentemente illustrati, tenuto debitamente conto dello stato attuale che identifica esclusivamente il locale al piano terra – il sottoscritto, con separato riferimento, assume i coefficienti di adeguamento in appresso:

- **Parametro zonale "Kzon"**: detto insieme di caratteristiche, in termini di comparazione a quelle ordinariamente connotanti l'immobile ideale di riferimento, induce l'applicazione di coefficiente invariante, pari a **Kzon = 1,00**;
- **Parametro costruttivo "Kcos"**, le caratteristiche costruttive dell'immobile oggetto di stima, ed i quadri di degrado indotti dal sisma del 2009, inducono, l'applicazione di un coefficiente decrementale, variabile tra estremi pari a 0,85 e 0,95, quindi assunto, con accettabile approssimazione, pari a **Kcos = 0,90**;

Parametro funzionale “Kfun”, l’articolazione distributiva degli spazi interni, correlata alla destinazione d’uso induce, l’applicazione di un coefficiente invariante, pari a **Kfun = 1,00**;

- **Parametro correlato allo stato di conservazione/manutenzione “Kman”**, lo stato di vetustà dell’immobile, come riscontrato in fase di sopralluogo e precedentemente illustrato, induce, l’applicazione di un coefficiente decrementale, variabile tra estremi pari a 0,90 e 0,96, quindi assunto, con accettabile approssimazione, pari a **Kzon = 0,93**;

Parametro di commerciabilità “Kcom”, le particolari attuali contingenze economiche, la limitazione in termini di contrattazioni strettamente correlata all’ambito locale del mercato di Bussi sul Tirino, l’ordinanza sindacale n° 221 in data 13/11/2009 di completa inagibilità dell’abitazione, le difformità urbanistico-edilizie e catastali riscontrate, inducono l’applicazione di un coefficiente decrementale, variabile tra estremi pari a 0,85 e 0,95, quindi assunto, con accettabile approssimazione, pari a **Kcom = 0,90**.

Conseguentemente, il trasposto parametrico di comparazione globale del più probabile valore di mercato dell’immobile in oggetto, rispetto a quello di immobili dotati di caratteristiche medio-statisticamente omologhe, ed il cui valore è stato assunto quale archetipo di riferimento economico, viene identificato a mezzo dei coefficienti di comparazione totale “Ktot” pari, secondo prassi estimativa corrente, al prodotto dei parametri prima citati ($K_{tot} = K_{zon} \times K_{cos} \times K_{fun} \times K_{man} \times K_{com}$), e più precisamente:

$$1,00 \times 0,90 \times 1,00 \times 0,93 \times 0,90 = 0,753$$

%%%%%%%%%

66. VALORI UNITARI DI MERCATO LOTTO N° 10

Con riferimento a ciascun immobile, ed alle relative tipologie d'uso nello stato attuale, il sottoscritto, sulla scorta dell'iter tecnico-estimativo illustrato, procede alla identificazione dei più probabili valori unitari - specifici - dei beni di che trattasi, applicando i coefficienti globali di adeguamento ai rispettivi prezzi unitari medi, di ideale riferimento, come segue:

- **abitazione:** €/mq. $496,67 \times 0,730 = \text{€/mq. } 362,57$
- **garage:** €/mq. $456,25 \times 0,753 = \text{€/mq. } 343,56$

%%%%%%%%

67. VALORI DI MERCATO LOTTO N° 10

Relativamente al più probabile valore di mercato degli immobili in esame, stanti:

- le superfici convenzionali, precedentemente identificate e riepilogate in appresso:

- a) - abitazione: mq. 137,59
- b) - garage/deposito: mq. 45,90

- i più probabili valori unitari di mercato, identificati sulla scorta di procedimento di stima pluri-parametrico, come segue:

- c) - abitazione: €/mq. 362,57
- d) - garage: €/mq. 343,56

il sottoscritto procede alla identificazione dei più probabili valori di mercato complessivi degli immobili di che trattasi, precisando che per quanto concerne l'abitazione il valore di mercato risulterà dalla differenza tra il valore di mercato sanato ed i costi necessari per la sanatoria, e precisamente:

- abitazione:

a) – valore di mercato immobile sanato:

mq. 137,59 x €/mq. 362,57= € 49.886,01

b) – costi della sanatoria: € 47.836,34

c) – valore di mercato immobile non sanato (stato di fatto):

€ 49.886,01 - € 47.836,34 = € 2.049,67

- garage: mq. 45,90 x €/mq. 343,56= € 15.769,40

Sommano € 17.819,07

Conclusivamente, il più probabile valore di mercato complessivo degli immobili ubicati in Comune di Bussi Sul Tirino (PE), catastalmente identificati come segue:

- Foglio 12, P.Ila 1951;

- Foglio 12, P.Ila 777,

oggetto della presente disamina e coincidente con il lotto n° 10, corrisponde ad arrotondati € 18.000,00.

Diconsi: euro diciotto mila seicento/ 00.

PRECISAZIONI FINALI

Per quanto concerne i profili normativi-procedimentali, trattandosi di immobili ricadenti all'interno dell'aggregato 20 del Comune di Bussi sul Tirino, soggetti a richiesta di contributo a seguito dei danni indotti dal sisma del 2009, il sottoscritto riporta quanto in appresso:

a) - prescrizioni di cui all'art. 3, comma 5, del D.L. n. 39 del 28/4/2009, convertito con L. 77 del 24/6/2009, recante: *«Interventi urgenti in favore delle popolazioni colpite dagli eventi sismici nella regione Abruzzo nel mese di aprile 2009 e ulteriori interventi urgenti di protezione civile»*, che recita: *“... art. 3 - Ricostruzione e riparazione delle abitazioni private e di immobili ad uso non*

abitativo; indennizzi a favore delle imprese ... 5. Il contributo ed ogni altra agevolazione per la ricostruzione o la riparazione degli immobili non spettano per i beni alienati dopo la data del 6 aprile 2009. La proprietà degli immobili per i quali è stato concesso il contributo o ogni altra agevolazione per la ricostruzione non può essere alienata per due anni dalla concessione del contributo. Gli atti di compravendita stipulati in violazione della presente disposizione sono nulli. (La concessione del contributo o dell'agevolazione, ad eccezione del contributo per la riparazione dei danni di lieve entità di cui all'articolo 2, comma 11-bis, viene trascritta nei registri immobiliari in esenzione da qualsiasi tributo o diritto, sulla base del titolo di concessione, senza alcun'altra formalità. ...”;

b) - alienazione del bene in oggetto, conseguente al verbale di vendita senza incanto redatto dal notaio Prof. Avv. Nicola Gioffré in data 12/1/2010, rep. 79888, nell’ambito della procedura di esecuzione immobiliare n. 72/2000 promossa da Cassa di Risparmio di Pescara e Loreto Aprutino S.p.a. nei confronti di Salvatore Piero, Salvatore Donato e Salvatore Diego, con il quale la società [REDACTED] S.r.l. tramite la sig.ra [REDACTED] [REDACTED] in qualità di Amministratore Unico della società, ha acquisito gli immobili in oggetto;

c) – Decreto n. 12 del 3/6/2010 del Commissario Delegato per la Ricostruzione – Presidente della regione Abruzzo avente ad oggetto *“Disposizioni regolamentari per la costituzione dei consorzi obbligatori ai sensi dell’art. 7 dell’ordinanza del Presidente del Consiglio 12 novembre 2009, n. 3820 e ss. mm.”*, che all’art. 3, comma 5 riporta: *“... la costituzione del consorzio è valida ed efficace con la partecipazione dei titolari del diritto di proprietà che rappresentino almeno il 51% della superficie lorda coperta complessiva dell’aggregato ...”*;

d) – O.P.C.M. n. 3820 del 12/11/2009 della Presidenza del Consiglio dei Ministri, che all'art. 7 comma 4, riporta: *“... al fine di procedere ai lavori di cui al comma 3 i proprietari delle singole unità immobiliari si costituiscono in consorzio obbligatorio in tempo utile per presentare la domanda di contributo per la ricostruzione o riparazione delle parti comuni. La costituzione del consorzio è valida con la partecipazione dei proprietari che rappresentino almeno il 51% delle superfici utili complessive dell'aggregato, ricomprendendo anche le superfici ad uso non abitativo ...”*;

e) – parere della Commissione Tecnico Scientifica del “Commissario Delegato per la Ricostruzione – Presidente della Regione Abruzzo” del 22/11/2011, avente ad oggetto *“richiesta di parere inerente l'ammissibilità a contributo di beni acquistati a titolo gratuito, successivamente al 6 aprile 2009”*, che con riferimento a quanto prescritto dall'art. 3, comma 5, del decreto legge n. 39/2009, convertito dalla legge n. 77/2009, preliminarmente dovendo stabilire *“... la portata dell'espressione “beni alienati” di cui al primo periodo dell'art. 3, comma 5, al duplice fine di accertare ... b) se siano ammissibili a contributo i “beni pignorati in data anteriore al 6 aprile 2009 rispetto ai quali il decreto giudiziale di trasferimento della proprietà in favore del creditore pignorante sia intervenuto solo successivamente a tale data ...”*, ed argomentando sulla natura del primo periodo del richiamato art. 3, comma 5 *“... il primo periodo del comma in esame preclude la concessione del contributo e di ogni altra agevolazione per la ricostruzione o la riparazione dell'immobile qualora la richiesta riguardi beni immobili alienati dopo la data del 6 aprile 2009, ossia in data successiva a quella in cui si è verificato il sisma, ma prima della concessione del beneficio ... in particolare quanto alla ratio del primo vincolo sembra consistere nell'evitare che il proprietario del bene colpito dal sisma possa ottenere un*

indebito vantaggio attraverso il trasferimento della proprietà del bene stesso ad un terzo interessato a beneficiare del contributo finalizzato alla sua ricostruzione o riparazione ... tali disposizioni non appaiono applicabili nei casi in cui il trasferimento della proprietà del bene colpito dal sisma avvenga indipendentemente dalla volontà del proprietario ... al caso in cui il trasferimento della proprietà avvenga in forza di un decreto giudiziale adottato in favore del creditore pignorante ... si delinea una disciplina identica a quella posta dall'art. 46 del D.P.R. n. 380/2001 che ... al comma 5 esclude espressamente che la sanzione della nullità si applichi agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali...”,

concludeva affermando in appresso:

“... in relazione ai quesiti formulati con la richiesta di parere in oggetto si può conclusivamente affermare che l'espressione “beni alienati” di cui al primo periodo del comma in esame includa i beni oggetto del c.d. negotium mixtum cum donatione, ma non comprenda ... b) né i beni pignorati in data anteriore al 6 aprile 2009 rispetto ai quali il decreto giudiziale di trasferimento della proprietà in favore del creditore pignorante sia intervenuto solo successivamente a tale data ...”.

%%%%%%%%%



**FALLIMENTO “[REDACTED] s.r.l.” – N° 4/2016 R.F. –
TRIBUNALE DI PESCARA –
CONSULENZA TECNICA ESTIMATIVA**

LOTTO N° 11

PROPRIETÀ “[REDACTED] S.R.L.”



68. DESCRIZIONE LOTTO N° 11

I beni di pertinenza della procedura di Fallimento n° 4/2016 R.F. del Tribunale di Pescara – G.D. Dott.ssa Anna Fortieri e Curatore Dott. Vincenzo Di Majo - coincidenti con il lotto n° 11 ed intestati a “SOCIETA’ [REDACTED] SRL”, sono ubicati nel comune di Popoli (PE), in Contrada Tremonti s.n.c. - in zona posta al fuori del tessuto comunale urbanizzato.

Il complesso immobiliare si sostanzia in due unità immobiliari facenti parte dello stesso fabbricato, e cioè, un appartamento al piano terra e l’altro ai piani primo e secondo in Contrada Tremonti s.n.c..

In fase di sopralluogo gli immobili di che trattasi apparivano non occupati da terze persone.

Sulla scorta della documentazione esaminata e dei sopralluoghi esperiti il sottoscritto, con separato riferimento, descrive in appresso le caratteristiche dei beni in oggetto.

APPARTAMENTO (sub. 4)

L’appartamento ubicato al piano terra del fabbricato si presenta con caratteristiche di un fondaco-cantina. La porta d’ingresso che risulta localizzata nella zona sottostante il pianerottolo della scalinata esterna dell’edificio, immette in un ampio vano di forma allungata il quale, alla data del sopralluogo, risultava adibito a cantina-magazzino. La restante parte dell’unità immobiliare risultava inaccessibile ad eccezione di un bagno ubicato in fondo al vano appena descritto.

APPARTAMENTO (sub. 5)

L’appartamento, al quale si accede mediante una scalinata esterna del fabbricato, si sviluppa ai piani primo e secondo dello stesso. L’unità immobiliare si presenta in parte rifinita a civile abitazione e in parte al grezzo identificabile come un cantiere interrotto durante il corso dei lavori e non ancora ultimato.

La parte rifinita, coincidente con circa la metà del primo piano, è composta da: ingresso-cucina, due camere e un bagno.

La restante porzione del primo piano e l’intero secondo piano risultano totalmente al grezzo e pertanto con destinazioni d’uso non adeguatamente identificabili. Il primo ed il secondo piano risultano comunicanti mediante una

scala in legno (del tipo a pioli) provvisoriamente appoggiata all'interno di una botola ricavata sul solaio intermedio.

68.1. CONSISTENZE

Ai fini della determinazione delle consistenze, premesso che:

- le superfici sono state ottenute - al lordo delle tramezzature interne e delle tamponature esterne - a mezzo di rilievo fondato su riferimenti progettuali, utilizzando ordinaria strumentazione tecnica, con conseguenti, tecnicamente accettabili, approssimazioni medio-statistiche;
- l'incidenza dell'area esterna viene computata al 10% della superficie fino alla superficie dell'unità immobiliare;
- alle singole superfici, giusta corrente prassi estimativa, sono stati applicati coefficienti correttivi in considerazione delle specifiche caratteristiche tecnico-tipologiche e destinazioni d'uso, strumentali a ricondurre dette consistenze a categorie omogenee - ovvero a superfici convenzionali - che in fase di stima consentono l'applicazione di prezzi unitari, nella fattispecie riconducibili alle archetipiche tipologie di "abitazioni" e "garage". A tal fine il sottoscritto ha fatto riferimento a specifico documento dell'Agenzia del Territorio inerente "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare" (vedasi il già citato "ALL. M" nonché visura catasto terreni particella 5 allegata e denominata "ALL. AG),

il sottoscritto, con separato riferimento alle differenti tipologie costruttive e relative destinazioni d'uso, espone i dati in appresso:

- a) – Abitazione (sub. 4):** l'altezza interna, tenuto conto del rilievo effettuato e della documentazione tecnica disponibile, risulta pari a ca. ml. 2,67.

La superficie convenzionale complessivamente riconducibile alla tipologia di abitazione, assumendo i coefficienti correttivi in appresso, risulta pari a:

- abitazione: $\text{mq. } 120,75 \times 1,00 = \text{ca. mq. } 120,75$
- area esterna: $\text{mq. } 120,75 \times 0,10 = \text{ca. mq. } 12,07$

per una superficie lorda convenzionale complessiva pari a circa mq. 132,82.

La superficie lorda convenzionale complessiva del manufatto riconducibile alla tipologia di abitazione, risulta pari a ca. mq. 132,82.

b) – **Abitazione (sub. 5):** l'altezza interna, tenuto conto del rilievo effettuato e della documentazione tecnica disponibile, risulta pari a ca. ml. 2,70 per quanto riguarda il primo piano. Si precisa che, la misurazione delle altezze del piano secondo non è stata effettuata in quanto l'accesso a tale piano è stato ritenuto pericoloso ed insicuro per l'incolumità personale.

La superficie convenzionale complessivamente riconducibile alla tipologia di abitazione, assumendo i coefficienti correttivi in appresso, risulta pari a:

- appartamento: mq. $247,38 \times 1,00 =$ ca. mq. 247,38
- area esterna: mq. $247,38 \times 0,10 =$ ca. mq. 24,74

per una superficie lorda convenzionale complessiva pari a circa mq. 272,12.

La superficie lorda convenzionale complessiva del manufatto riconducibile alla tipologia di abitazione, risulta pari a ca. mq. 272,12.

69. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE – LOTTO N° 11

Con riferimento agli immobili compresi nel lotto n° 11, sulla scorta dei sopralluoghi esperiti e della documentazione oggetto di disamina, il sottoscritto, con separato riferimento alle tipologie di appartamento ha riscontrato le caratteristiche costruttive in appresso:

APPARTAMENTO (sub. 4)

Str. verticali: mista in muratura e pietrame;

Solai: volte a botte in muratura;

Copertura: del tipo a falda con manto in tegole;

Pareti interne ed esterne: con riferimento a quanto ispezionabile in laterizio la parete interna divisoria tra cucina e bagno e mista in muratura e pietrame per la parete centrale, mista in muratura e pietrame per le pareti perimetrali;

Pavimentazione interna: massetto in cls.;

Infissi esterni: parte in metallo e parte in alluminio e vetro fatiscenti (dove presenti) e/o del tutto mancanti;

Infissi interni: non rilevati;

Scale: non ci sono scale interne;

Impianto elettrico: presente ma non attivo;

Impianto idrico: presente ma non attivo;

Impianto termico: non c'è impianto;

Condizioni generali: pessime condizioni.

Caratteristiche costruttive e condizioni dell'appartamento in oggetto, oltre allo stato di conservazione dello stesso, risultano visivamente evidenziati dall'insieme delle allegate **foto n. 699 e nn. 701/712**.

APPARTAMENTO (sub. 5)

Str. verticali: mista in muratura e pietrame per il primo piano, in blocchi di calcestruzzo per il secondo piano;

Solai: in ferro e laterizi;

Copertura: a falde con manto di tegole;

Pareti esterne: mista in muratura e pietrame con intonaco per il primo piano, in blocchi di calcestruzzo per il secondo piano;

Pareti interne: in muratura con intonaco nella zona rifinita a civile abitazione e a grezzo nella restante porzione;

Pavimentazione interna: nella zona rifinita dell'appartamento in mattonelle di materiale ceramico nel bagno e cucina e in marmette con scaglie di marmo nelle due camere. Nella restante porzione a grezzo;

Infissi esterni: in alluminio e vetro e in legno al piano primo pressoché mancanti al piano secondo;

Infissi interni: in legno al piano primo e pressoché mancanti al piano secondo;

Scale: alla data del sopralluogo risulta presente esclusivamente una scala in legno a pioli;

Impianto elettrico: non sottotraccia e non attivo;

Impianto idrico: non attivo;

Impianto termico: non presente;

Condizioni generali: pessime per la porzione rifinita del primo piano ed allo stato grezzo per la restante porzione del piano primo e per il piano secondo.

Caratteristiche costruttive e condizioni dell'appartamento in oggetto, oltre allo stato di conservazione dello stesso, risultano visivamente evidenziati dall'insieme delle allegate foto n. 700 e nn. 713/732.

%%%%%%%%%

70. DATI CATASTALI – LOTTO N° 11

Sulla scorta della documentazione catastale acquisita, nel complesso costituita da (vedasi il già citato “ALL. N”):

- stralcio di mappa;
- visura per soggetto;
- planimetrie catastali.

le unità immobiliari di che trattasi risultano censite al Comune di Popoli (PE), con le coordinate in appresso:

- Catasto Fabbricati: Foglio 6, P.III 5, subalterni 4 e 5.

In particolare, dalla citata documentazione, sono altresì desumibili i dati di dettaglio seguenti:

CATASTO FABBRICATI

a) – sub. 4:

- Foglio n° 6;
- Particella n° 5;
- Categoria A/3;
- Rendita: Euro 258,23;
- Indirizzo: Contrada Tremonti s.n.c., piano: Terra;
- Intestazione: “SOCIETA’ [REDACTED] SRL”, proprietà per 1/1.
- I dati derivanti da: variazione del 09/11/2015 –

inserimento in visura dei dati di superficie (visura n.: T128313).

b) – sub. 5:

- Foglio n° 6;
- Particella n° 5;
- Categoria A/3;
- Rendita: Euro 402,84;
- Indirizzo: Contrada Tremonti s.n.c., piano: T-1°-2°;
- Intestazione: “SOCIETA’ [REDACTED] SRL”, proprietà per 1/1.
- I dati derivanti da: variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie (visura n.: T128313).

CONFINANTI

Sulla scorta di ulteriori verifiche ed acquisizioni documentali di natura catastale, gli immobili in oggetto, nel complesso confinano con: Enel Green Power su tre lati, salvo altri e/o aventi causa.

%%%%%%%%%

**71. DISAMINA DOCUMENTALE ACQUISITA -
LOTTO N° 11**

Con riferimento alla documentazione acquisita, il sottoscritto riporta a fini di chiarezza quella in appresso:

RELAZIONE ASSEVERATA REDATTA DALL’ING.

FILIPPO BOSCO – 13/11/2014

In data di asseverazione 13/11/2014, l’Ing. Filippo Bosco redigeva perizia tecnica estimativa, relativa agli immobili di proprietà della [REDACTED] S.r.l. in Popoli, contrada Fratta, costituita da terreni agricoli, da fabbricato di civile abitazione e fabbricato adattato per specifiche esigenze di attività produttiva ed annessa tettoia, per i quali veniva individuato un valore complessivo di mercato dell’intero complesso immobiliare, pari ad €. 700.000,00 (vedasi copia relazione asseverata allegata e denominata “ALL. AH1/5”).

VENDITA CON AUTENTICA DI FIRMA – 18/2/2014

In data 18/2/2014, registrato in Chieti il 12/3/2014 al n. 842 e trascritto a Pescara in data 14/3/2014 R.G./R.P. 2729/1992, veniva redatto contratto di vendita con autentica di firma a mezzo notaio dott. Edenio Franchi, con il quale la società [REDACTED] vendeva alla società [REDACTED] S.r.l. gli immobili in appresso:

- fabbricato da cielo a terra con annessa corte circostante estesa mq. 230 circa, a confine con proprietà Enel a tutti i lati, in Catasto Fabbricati al foglio 6, particelle 5, subb. 4 e 5, Categoria A/3 (derivanti dalla variazione delle originarie particelle s sub 1 e 5 sub 2), precisando che la circostante corte è rappresentata dalla particella 5 sub. 3 come ente comune non censibile;

- fabbricato al piano terra ad uso deposito con finitimo terreno agricolo, esteso mq. 15.399, il tutto a confine con proprietà Enel, Fiume Pescara e Ferrovia dello Stato, in Catasto Fabbricati al foglio 6, particelle 198 per mq. 285, Categoria C/7, ed in catasto terreni al foglio 6, particelle 18 di mq. 9580 e 195 di mq. 5819;

- fabbricato ad uso industriale, composto di locali al piano terra di complessivi mq. 350 circa e di locale al piano primo di mq. 300 circa con annessa corte estesa mq. 270 circa e con finitimo terreno agricolo, esteso mq. 2.963, il tutto a confine con proprietà Enel, Fiume Pescara e Ferrovia dello Stato, in Catasto Fabbricati al foglio 6, particelle 194 sub. 4, Categoria D/7, ed in catasto terreni al foglio 6, particelle 1 di mq. 2963,

per un prezzo pari ad €. 700.000,00 di cui €. 539.350,00 per i fabbricati ed €. 160.650,00 per i terreni, precisando altresì *“che le opere relative ai fabbricati in oggetto sono state iniziate antecedentemente al 1° settembre 1967 ... che successivamente a tale data non sono state effettuate opere per le quali occorresse un provvedimento autorizzativo ...”* (vedasi copia atto di vendita allegata e denominata “ALL. AII/10”).

%%%%%%%%%

72. REGOLARITÀ TECNICO-AMMINISTRATIVA - LOTTO N° 11

L'accertamento della regolarità tecnico-amministrativa dell'opificio in oggetto, è stato esperito con separato riferimento:

- alla regolarità edilizio-urbanistica;
 - alla regolarità catastale,
- come da separata disamina in appresso.

72.1. REGOLARITÀ EDILIZIO-URBANISTICA

Gli accertamenti inerenti la regolarità edilizio-urbanistica, fondati sulla documentazione fornita dalla sig.ra [REDACTED] in qualità di Amministratore unico della società [REDACTED] S.r.l., e sulla documentazione esaminata presso gli uffici tecnici del Comune di Popoli, hanno consentito identificare ed acquisire copia delle autorizzazioni - e relativi allegati documentali in stralci - in appresso:

- **Stralcio del P.R.G. (Piano Regolatore Generale)**, che identifica gli immobile ricadenti in zona agricola. Nello specifico le Norme Tecniche di Attuazione del su citato P.R.G. all'art. 98 "Zona E1 Agricola", prescrive: "*... tale zona è destinata alla attività agricola ed alle trasformazioni connesse alla difesa ed alla promozione di quest'ultima; essa è disciplinata dagli articoli 68 e seguenti della L.R. 18/83 ... l'edificazione è altresì assoggettata alle seguenti limitazioni: superficie aziendale min. ha 1.00 h max fabbricati m. 7,50 ... per gli edifici residenziali esistenti, laddove la superficie aziendale fosse minore di quella prescritta, nel rispetto dei suddetti limiti di altezza e di distanza, sono consentiti ampliamenti, una tantum fino al 20% della SU residenziale ...*" (vedasi copia stralcio del Piano Regolatore Generale e relative N.T.A. allegata e denominata "ALL. AL1/5");

- **Comunicazione comunale prot. n° 2843 in data 29/2/2016**, rilasciata dal Responsabile del servizio Istituzionale di area tecnica del Comune di Popoli Arch. Franco Visconti, che visti gli atti d'Ufficio esistenti presso il Comune

attestava “... che i fabbricati in questo comune, censiti: a) al foglio 6 part. 194 sub 4; b) al foglio 6 part. 198; al foglio 6 part. 5 sub 4 e sub 5 risultano essere stati edificati in data antecedente l’anno 1967 e per i suddetti immobili non sussistono titoli abilitativi edificatori ...” (vedasi comunicazione comunale allegata e denominata “ALL. AL/6”).

Ancora, con riferimento ai disposti normativi evidenziati in precedenza, è necessario predisporre l’attestato di prestazione energetica – A.P.E. – per gli immobili di cui al lotto 11, computando tale attività nell’ambito dell’analisi parametrica del valore di mercato.

Conclusivamente, la verifica esperita, evidenzia la datazione di edificazione degli immobili – ante 1967 - e l’assenza di titoli abilitativi edificatori.

%%%%%%%%

72.2. REGOLARITÀ CATASTALE

Sulla scorta della documentazione acquisita presso gli uffici della Agenzia delle Entrate e delle verifiche esperite sui luoghi, il sottoscritto, premesso che gli immobili in esame sono attualmente censiti con le coordinate in appresso:

- Foglio 6, P.lla 5, subb. 4 e 5,

limitatamente alla verifica di conformità delle planimetrie catastali rispetto allo stato dei luoghi, ha riscontrato generalizzate conformità di tutte le planimetrie di cui ai citati subalterni, ad eccezione del piano terra dove risulta la chiusura del vano di muratura di collegamento interno dei locali (vedasi già citato “ALL. N”).

Conseguentemente, si ritiene necessario procedere a ripristinare l’apertura originaria di collegamento dei due locali, congruamente allo stato rappresentato nelle planimetrie catastali, computando tale attività nell’ambito dell’analisi parametrica del valore di mercato.

%%%%%%%%

73. STIMA - LOTTO N° 11

Evidenziati e ribaditi i criteri estimativi già analiticamente esplicitati in relazione alla stima del lotto precedente, relativi a procedimento estimativo che, a partire dal più probabile valore unitario medio di riferimento, fa derivare il valore di mercato dei beni da stimare da una serie di specifici parametri di adeguamento, ciascuno dei quali concorre, in misura percentualmente “calibrata”, alla formazione dei più probabili valori di mercato richiesti dal mandato ricevuto, il sottoscritto procede alla identificazione del più probabile valore di mercato del lotto n° 11, coincidente con immobili ad uso residenziale, sito in Comune di Popoli (PE), catastalmente identificato come segue:

- Foglio 6, P.lla 5, subb. 4 e 5.

Come in appresso.

% % % % % % % % % %

74. VALORI UNITARI MEDI LOTTO N° 11

Il sottoscritto - anche in questo caso - ha identificato il più probabile valore unitario medio di riferimento del bene in oggetto, sulla scorta di un duplice ordine di valori medio-statistici, e precisamente:

- valori desunti dal mercato, tramite indagini direttamente ed indirettamente esperite presso locali operatori del settore (agenzie immobiliari, imprenditori, mediatori);
- valori desunti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.), pubblicato dalla Agenzia delle Entrate.

Come in appresso.

74.1. VALORI MEDI ABITAZIONE

Con riferimento al valore dei manufatti tipologicamente assimilabili ad abitazioni di tipo economico ubicate nel Comune di Popoli (PE), il sottoscritto ha identificato i seguenti valori medi unitari di riferimento.

a) - Indagini di mercato: il parametro di che trattasi è stato statisticamente identificato come variabile fra gli estremi di €/mq. 350,00 ed €/mq. 500,00, per un valore medio pari ad €/mq. **425,00**.

b) – Osservatorio Mercato Immobiliare O.M.I.: la pubblicazione citata, relativamente al valore di abitazioni di tipo economico ricadenti nel centro urbano ed in zone limitrofe del Comune di Bussi Sul Tirino, identifica un valore di mercato variabile tra termini di minima pari ad €/mq. 400,00 e di massima pari ad €/mq. 600,00, con identificazione di valore unitario medio pari ad €/mq. **500,00** (vedasi copia osservatorio del mercato immobiliare allegato e denominato “ALL. AM1/2”);

Pertanto il valore unitario di riferimento, statisticamente accettabile, risultante dalla media dei dati su citati, risulta:

$$\text{€/mq. } (425,00 + 500,00) / 2 = \text{€/mq. } \mathbf{462,50}$$

Conclusivamente, il più probabile valore unitario di riferimento per abitazioni di caratteristiche ordinarie, site nel Comune di Popoli (PE) - attendibili in quanto statisticamente “medi” fra le risultanze di ricerche di mercato, di fonti ufficiali - risulta pari ad €/mq. 462,50.

0%0%0%0%0%0%0%

75. PARAMETRI DI VALORE LOTTO N° 11

In ordine agli immobili in esame, ed in particolare alle tipologie oggetto di disamina estimativa – abitazioni – il sottoscritto ha considerato significanti parametri di trasposizione del valore, strumentali alla identificazione dei rispettivi coefficienti globali di adeguamento, a loro volta determinati, secondo prassi tecnica corrente, quale prodotto dei vari coefficienti assunti.

Come in appresso, con separato riferimento.

75.1. PARAMETRI – ABITAZIONE SUB. 4

Con riferimento all'abitazione di che trattasi, sulla scorta dei criteri precedentemente illustrati, tenuto debitamente conto delle condizioni di conservazione precedentemente illustrate - tali da identificare "abitazione in pessimo stato di conservazione" - il sottoscritto, con separato riferimento, assume i coefficienti di adeguamento in appresso:

- **Parametro zonale "Kzon"**, la concreta ubicazione dell'abitazione, in ambito zonale isolato e delimitato da tracciato ferroviario, dal fiume Pescara e dal tracciato autostradale, induce l'applicazione di un coefficiente decrementale variabile tra estremi pari a 0,80 e 0,90, quindi assunto, con accettabile approssimazione, pari a **Kcos = 0,85**;

- **Parametro costruttivo "Kcos"**, le caratteristiche costruttive dell'abitazione oggetto di stima, come precedentemente descritte, correlate al grado di vetustà strutturale, inducono l'applicazione di un coefficiente decrementale variabile tra estremi pari a 0,90 e 0,96, quindi assunto, con accettabile approssimazione, pari a **Kcos = 0,93**;

- **Parametro funzionale "Kfun"**, l'inidonea articolazione funzionale degli ambienti interni, con creazione di due locali tra loro separati a seguito della chiusura dell'originaria apertura interna di collegamento, induce l'applicazione di un coefficiente decrementale, variabile tra estremi pari a 0,85 e 0,95, quindi assunto, con accettabile approssimazione, pari a **Kfun = 0,90**;

- **Parametro correlato allo stato di conservazione/manutenzione "Kman"**, le pessime condizioni di conservazione dell'abitazione, come riscontrate in fase di sopralluogo e precedentemente illustrate, inducono l'applicazione di un coefficiente decrementale variabile tra estremi pari a 0,85 e 0,95, quindi assunto, con accettabile approssimazione, pari a **Kman = 0,90**;

- **Parametro di commerciabilità "Kcom"**, la considerazione, tra l'altro, delle particolari contingenze economiche, della datazione dell'immobile antecedente l'anno 1967, delle caratteristiche costruttive e di funzionalità degli ambienti interni, della incongruenza in termini catastali e della correlata attività, della necessità di predisporre pratica per l'ottenimento del certificato di agibilità e di

quella relativa alla certificazione A.P.E., induce, l'applicazione di un coefficiente decrementale, variabile tra estremi pari a 0,80 e 0,90 quindi assunto, con accettabile approssimazione, pari a **Kcom = 0,85**.

Conseguentemente, il trasposto parametrico di comparazione globale dei più probabili valori di mercato dell'abitazione in oggetto, rispetto a quello di immobili dotati di caratteristiche medio-statisticamente omologhe, ed il cui valore è stato assunto quale archetipo di riferimento economico, viene identificato a mezzo dei coefficienti di comparazione totale "Ktot" pari, secondo prassi estimativa corrente, al prodotto dei parametri prima citati ($K_{tot} = K_{zon} \times K_{cos} \times K_{fun} \times K_{man} \times K_{com}$), e più precisamente:

- "abitazione al piano terra in pessime condizioni":

$$0,85 \times 0,93 \times 0,90 \times 0,90 \times 0,85 = 0,544$$

75.2. PARAMETRI – ABITAZIONE SUB. 5

Con riferimento all'abitazione di che trattasi, sulla scorta dei criteri precedentemente illustrati, tenuto debitamente conto delle condizioni di conservazione precedentemente illustrate - tali da identificare "abitazione in pessimo stato di conservazione per la porzione rifinita del primo piano ed allo stato grezzo per la restante porzione del piano primo e per il piano secondo" - il sottoscritto, con separato riferimento, assume i coefficienti di adeguamento in appresso:

- **Parametro zonale "Kzon"**, tenuto conto della concreta ubicazione dell'abitazione, in ambito zonale isolato e delimitato da tracciato ferroviario, dal fiume Pescara e dal tracciato autostradale, inducono l'applicazione di un coefficiente decrementale variabile tra estremi pari a 0,80 e 0,90, quindi assunto, con accettabile approssimazione, pari a **Kcos = 0,85**;

- **Parametro costruttivo “Kcos”**, le caratteristiche costruttive dell’abitazione oggetto di stima, come precedentemente descritte, correlate al grado di vetustà strutturale nonché alla presenza di porzioni del piano primo e del piano secondo allo stato grezzo, inducono l’applicazione di un coefficiente decrementale variabile tra estremi pari a 0,88 e 0,92, quindi assunto, con accettabile approssimazione, pari a **Kcos = 0,90**;

- **Parametro funzionale “Kfun”**, l’inidonea articolazione funzionale degli ambienti interni, con creazione di collegamento tra il piano primo e secondo a mezzo botola con scala provvisoria in legno a pioli, induce l’applicazione di un coefficiente decrementale, variabile tra estremi pari a 0,85 e 0,95, quindi assunto, con accettabile approssimazione, pari a **Kfun = 0,90**;

- **Parametro correlato allo stato di conservazione/manutenzione “Kman”**, le pessime condizioni di conservazione dell’abitazione, come riscontrate in fase di sopralluogo e precedentemente illustrate, inducono l’applicazione di un coefficiente decrementale variabile tra estremi pari a 0,86 e 0,90, quindi assunto, con accettabile approssimazione, pari a **Kman = 0,88**

- **Parametro di commerciabilità “Kcom”**, la considerazione, tra l’altro, delle particolari contingenze economiche, della datazione dell’immobile antecedente l’anno 1967, delle caratteristiche costruttive e di funzionalità degli ambienti interni, di porzioni al grezzo in corrispondenza del piano primo e secondo, della necessità di predisposizione della certificazione A.P.E. induce, l’applicazione di un coefficiente decrementale, variabile tra estremi pari a 0,80 e 0,90 quindi assunto, con accettabile approssimazione, pari a **Kcom = 0,85**.

Conseguentemente, il trasposto parametrico di comparazione globale dei più probabili valori di mercato dell’abitazione in oggetto, rispetto a quello di immobili dotati di caratteristiche medio-statisticamente omologhe, ed il cui valore è stato assunto quale archetipo di riferimento economico, viene identificato a mezzo dei coefficienti di comparazione totale “Ktot” pari,

secondo prassi estimativa corrente, al prodotto dei parametri prima citati ($K_{tot} = K_{zon} \times K_{cos} \times K_{fun} \times K_{man} \times K_{com}$), e più precisamente:

- “abitazione al piano terra in pessime condizioni”:

$$0,85 \times 0,90 \times 0,90 \times 0,88 \times 0,85 = 0,515$$

ASTE
GIUDIZIARIE.it

%%%%%%%%

76. VALORI UNITARI DI MERCATO LOTTO N° 11

Con riferimento a ciascun appartamento, il sottoscritto, sulla scorta dell'iter tecnico-estimativo illustrato, procede alla identificazione dei più probabili valori unitari - specifici - dei beni di che trattasi, applicando i coefficienti globali di adeguamento ai rispettivi prezzi unitari medi, di ideale riferimento, come segue:

- a) – abitazione sub. 4: €/mq. $426,50 \times 0,544 =$ €/mq. 232,02
b) - abitazione sub. 5: €/mq. $426,50 \times 0,515 =$ €/mq. 219,65

%%%%%%%%

77. VALORI DI MERCATO LOTTO N° 11

Relativamente al più probabile valore di mercato dell'intero lotto 11 in esame, stanti:

- le superfici convenzionali, precedentemente identificate e riepilogate in appresso:

- | | |
|-------------------------|------------|
| a) - abitazione sub. 4: | mq. 132,82 |
| b) - abitazione sub. 5: | mq. 272,12 |

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- i più probabili valori unitari di mercato, identificati sulla scorta di procedimento di stima pluri-parametrico, come segue:

a) - abitazione sub. 4: €/mq. 232,02

b) - abitazione sub. 5: €/mq. 219,65

il sottoscritto procede alla identificazione dei più probabili valori di mercato complessivi degli immobili di che trattasi, come da sommatoria in appresso:

- abitazione sub. 4: mq. 132,82 x €/mq. 232,02 = € 30.816,90

- abitazione sub. 5: mq. 272,12 x €/mq. 219,65 = € 59.771,16

Sommano € 90.588,06

Conclusivamente, il più probabile valore di mercato complessivo dell'immobile sito in Comune di Popoli (PE), catastalmente identificato come segue:

- Foglio 6, P.lla 5, subb. 4 e 5,

oggetto della presente disamina e coincidente con il lotto n° 11, corrisponde ad arrotondati € 90.600,00.

Diconsi: euro novanta mila seicento / 00.

%%%%%%%%

78. CANONE DI LOCAZIONE LOTTO N° 11

Il più probabile canone lordo di locazione degli immobili di cui al lotto 11, è stato determinato previa indagine generalizzata, con riferimenti desumibili dalle indicazioni riportate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Pescara (vedasi il già citato "ALL. AM1/2"), che hanno evidenziato un canone lordo di locazione, variabile tra termini di minima di €/mq x mese 2,00 e termini di massima di €/mq x mese 3,00, per un valore medio pari a circa €/mq x mese 2,50.

Conseguentemente, il sottoscritto stanti:

- le superfici convenzionali delle abitazioni, di cui al sub. 4 pari a mq. 132,82, e sub. 5 pari a mq. 272,12;
- il canone lordo unitario medio di locazione, pari ad €/mq x mese 2,50;
- il coefficiente di adeguamento parametrico precedentemente evidenziato pari per il sub. 4 a $K_{tot} = 0,544$ e per il sub 5 a $K_{tot} = 0,515$,

procede alla identificazione del più probabile canone lordo medio-ordinario di locazione degli immobili di che trattasi di cui al lotto 11, come in appresso:

- abitazione sub. 4:

$$\text{€/mq} \times \text{mese } 2,50 \times \text{mq. } 132,82 \times 0,544 = \text{€} \times \text{mese } 180,64$$

- abitazione sub. 5:

$$\text{€/mq} \times \text{mese } 2,50 \times \text{mq. } 272,12 \times 0,515 = \text{€} \times \text{mese } 350,35$$

Conclusivamente, il più probabile canone lordo medio-ordinario di locazione degli immobili di che trattasi di cui al lotto 11, corrisponde rispettivamente:

- per il sub. 4 ad € x mese 180,64 (Diconsi: euro centoottanta/ 64 x mese).
- per il sub. 5 ad € x mese 350,35 (Diconsi: euro trecentocinquanta/ 35 x mese).

0%0%0%0%0%0%0%



**FALLIMENTO ‘[REDACTED] s.r.l.’ – N° 4/2016 R.F. –
TRIBUNALE DI PESCARA –
CONSULENZA TECNICA ESTIMATIVA**

LOTTO N° 12

PROPRIETÀ ‘[REDACTED] S.R.L.’



79. DESCRIZIONE LOTTO N° 12

I beni di pertinenza della procedura di Fallimento n° 4/2016 R.F. del Tribunale di Pescara – G.D. Dott.ssa Anna Fortieri e Curatore Dott. Vincenzo Di Majo - coincidenti con il lotto n° 12 ed intestati a “SOCIETA’ [REDACTED] SRL”, sono ubicati nel comune di Popoli (PE), Contrada Tremonti s.n.c. - in zona posta al di fuori del tessuto comunale urbanizzato.

Il complesso immobiliare si sostanzia in due edifici tipologicamente riconducibili a:

- particella 194, sub. 4, cat. D/7: capannone, catastalmente identificato quale *“Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un’attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni”*;
- particella 198, cat. C/7: tettoia, catastalmente identificato quale *“Tettoie chiuse e aperte”*.

Da precisare, conclusivamente, che in fase di sopralluogo l’immobile di che trattasi appariva non occupato da terzi ed inattivo a fini produttivi.

Sulla scorta della documentazione esaminata e dei sopralluoghi esperiti il sottoscritto, con separato riferimento, descrive in appresso le caratteristiche dei beni in oggetto.

CAPANNONE (Fig. 6 - part. 194 - sub. 4)

Il capannone che risulta essere di forma rettangolare si sviluppa su due livelli, ed è composto da un piano terra suddiviso in tre ambienti autonomi ognuno dei quali provvisto di accesso indipendente e da un primo piano costituito da un unico ambiente con accesso autonomo.

TETTOIA (Fig. 6 – Part. 198)

Il manufatto di forma rettangolare adibito a tettoia si sviluppa tutto al piano terra ed è composto da tre lati chiusi ed uno totalmente aperto che si affaccia su un’area esterna ad uso esclusivo. All’estremità della tettoia, sul lato a nord, risultano realizzati due locali adibiti a stalle.

%%%%%%%%%

80. CONSISTENZE

Premesso che:

- le superfici sono state ottenute - al lordo delle tramezzature interne e delle tamponature esterne - a mezzo di rilievo celerimetrico fondato su riferimenti progettuali, utilizzando ordinaria strumentazione tecnica, con conseguenti, tecnicamente accettabili, approssimazioni medio-statistiche;

- l'incidenza dell'area esterna viene computata al 10% della superficie fino alla superficie dell'unità immobiliare;

- alle singole superfici, giusta corrente prassi estimativa, sono stati applicati coefficienti correttivi in considerazione delle specifiche caratteristiche tecnico-tipologiche e destinazioni d'uso, strumentali a ricondurre dette consistenze a categorie omogenee - ovvero a superfici convenzionali - che in fase di stima consentono l'applicazione di prezzi unitari, nella fattispecie riconducibili alle archetipiche tipologie di "capannone", e "tettoia" di cui alla specifica identificazione catastale. A tal fine il sottoscritto ha fatto riferimento a specifico documento dell'Agenzia del Territorio inerente "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare" (vedasi il già citato "ALL. M"); il sottoscritto, con separato riferimento alle differenti tipologie costruttive e relative destinazioni d'uso, espone i dati in appresso:

a) - Capannone (sub. 4): l'altezza interna, tenuto conto del rilievo effettuato e della documentazione tecnica disponibile, risulta pari a ca. ml. 3,70, al piano terra, in corrispondenza dei due ambienti accessibili al momento del sopralluogo, per l'ulteriore ambiente non accessibile, il sottoscritto rimanda alla indicazione catastale che rappresenta un'altezza media pari a ml. 2,70. Al piano primo invece l'altezza risulta pari a ca. ml. 4,82 nella parte centrale e ca. ml. 3,10 ai lati del capannone.

La superficie convenzionale complessivamente riconducibile alla tipologia del capannone, assumendo i coefficienti correttivi in appresso, risulta pari a:

- capannone: mq. $665,21 \times 1,00 =$ ca. mq. 665,21

- area esterna: mq. $665,21 \times 0,10 =$ ca. mq. 66,52

per una superficie lorda convenzionale pari a mq. 731,73

La superficie lorda convenzionale complessivamente riconducibile alla tipologia del capannone, risulta pari a ca. mq. 731,73

b) - **Tettoia (Fig. 6 – Part. 198):** le altezze interne relative alle singole tipologie, tenuto conto del rilievo effettuato e della documentazione tecnica disponibile, con separato riferimento alle differenti destinazioni d'uso, risultano:

- per i locali adibiti a stalle pari a ca. ml. 3,00;
- per la tettoia pari a ca. ml. 4,15 sulle pareti laterali e ca. 4,86-5,08 nella parte centrale che presenta dislivelli a quota di calpestio;

La superficie convenzionale complessivamente riconducibile alla tipologia di tettoia-stalle, assumendo i coefficienti correttivi in appresso, risulta pari a:

- tettoia: mq. 240,00 x 1,00 = ca. mq. 240,00
- stalle: mq. 43,43 x 1,00 = ca. mq. 43,43
- corte di pertinenza: mq. 115,143 x 0,10 = ca. mq. 11,51

La superficie lorda convenzionale complessivamente riconducibile alla tipologia di tettoia-stalle ed area di pertinenza esclusiva, in termini di omogeneità funzionale, risulta pari a ca. mq. 294,94

%%%%%%%%%

81. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE – LOTTO N° 12

Con riferimento agli immobili compresi nel lotto n° 12, sulla scorta dei sopralluoghi esperiti e della documentazione oggetto di disamina, il sottoscritto, con separato riferimento alle tipologie del capannone e della tettoia con annessa stalla ha riscontrato le caratteristiche costruttive in appresso:

CAPANNONE (sub. 4)

Str. verticali:

- in cemento armato ed in blocchi di cemento per quanto riguarda il locale più piccolo al piano terra al quale non è stato possibile accedere;

Solai:

- in travetti e laterizio;

Copertura:

- per la struttura ispezionata: a falde con manto di tegole, non intonacata nell'intradosso del solaio; per la struttura non ispezionata (vano più piccolo al piano terra): a copertura piana;

Pareti esterne:

- in muratura, intonacata relativamente al piano terra, ed in struttura mista in muratura e blocchi prefabbricati per il primo piano;

Pareti interne:

- le pareti divisorie, presenti solo al piano terra, sono in muratura, non intonacate;

Pavimentazione interna:

- in massetto cementizio;

Infissi esterni:

- portoni in ferro ad ante scorrevoli – finestre in ferro a vetro

Infissi interni:

- non ci sono infissi interni;

Scale: non ci sono scale;

Impianto elettrico: l'impianto elettrico esistente risulta essere fuori traccia e non funzionante.

Le verifiche hanno inoltre riscontrato la presenza di tubazioni metalliche fuori traccia, che non consentono la esatta identificazione della natura e tipologia d'impianto;

Condizioni generali: pessimo stato di conservazione correlato alla presenza di diffusissimi quadri di degrado superficiale, connotati da efflorescenze di colore nerastro e brunastro ovvero da distacchi del rivestimento pittorico, con sviluppo generalizzato sulle componenti costruttive dell'immobile. Si precisa inoltre che risultavano posizionati sia sul solaio piano di copertura del locale al piano terra (non ispezionabile) che in corrispondenza dell'area circostante lastre di eternit, semplicemente appoggiate.

Caratteristiche costruttive e condizioni del capannone in oggetto, oltre allo stato di conservazione dello stesso, risultano visivamente evidenziati dall'insieme delle allegate **foto nn. 656/682**.

TETTOIA (Fig. 6 – Part. 198)

Str. verticali: in blocchi di cls.;

Solai: non ci sono solai;

Copertura: nella zona tettoia, a falde in lastre di lamiera; nelle stalle, a falda con manto in lastre di eternit;

Pareti esterne ed interne: in blocchi di cls.;

Pavimentazione interna: prevalentemente massetto non rifinito con tratti costituiti da materiale ghiaioso;

Infissi esterni: in ferro presenti nei solo locali a stalla;

Infissi interni: non ci sono infissi interni;

Scale: non presente;

Impianto elettrico: non presente;

Impianto idrico: non presente;

Impianto termico: non presente;

Condizioni generali: pessime, correlate ad uno stato di conservazione caratterizzato da numerosi distacchi di porzioni di copertura del locale tettoia e del canale di gronda.

Caratteristiche costruttive e condizioni della tettoia in oggetto, oltre allo stato di conservazione della stessa, risultano visivamente evidenziati dall'insieme delle allegate **foto nn. 683/698**.

%%%%%%%%%

82. DATI CATASTALI – LOTTO N° 12

Sulla scorta della documentazione catastale acquisita, nel complesso costituita da (vedasi documentazione allegata e denominata “ALL. N”):

- stralcio di mappa;
- visura per soggetto;

- planimetrie catastali,
gli immobili di che trattasi risultano censiti al Comune di Popoli (PE), con le coordinate in appresso:

- Catasto Fabbricati: Foglio 6, P.Illa 194, Sub. 4;
- Catasto Fabbricati: Foglio 6, P.Illa 198.

In particolare, dalla citata documentazione, sono altresì desumibili i dati di dettaglio seguenti:

CATASTO FABBRICATI

a) - Fg. 6 – Part. 194, Sub 4:

- Foglio n° 6;
- Particella n° 194;
- Sub n° 4;
- Categoria D/7;
- Rendita: Euro 2.014,18;
- Indirizzo: Contrada Tremonti s.n.c., piano: Terra – 1°;
- Intestazione: “SOCIETA’ [REDACTED] SRL”, proprietà per 1/1.
- I dati derivanti da: Variazione Toponomastica del 13/09/2013 n. 59975.1.2013 in atti dal 13/09/2013 (protocollo n. PE0154100) – Variazione Toponomastica (visura n.: T128313).

b) – Fg. 6 – Part. 198:

- Foglio n° 6;
- Particella n° 198;
- Categoria C/7;
- Rendita: Euro 264,94;
- Indirizzo: Via Provinciale s.n.c., piano: Terra;
- Intestazione: “SOCIETA’ [REDACTED] SRL”, proprietà per 1/1.
- I dati derivanti da: variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie (visura n.: T128313).

CONFINANTI

Sulla scorta di ulteriori verifiche ed acquisizioni documentali di natura catastale, gli immobili in oggetto, nel complesso confinano con:

- **Fg. 6 – Part. 194, Sub 4:** stessa ditta, società Enel Green Power su due lati, salvo altri e/o aventi causa;
- **Fg. 6 – Part. 198:** stessa ditta, società Enel Green Power su due lati, salvo altri e/o aventi causa.

%%%%%%%%

83. DISAMINA DOCUMENTALE ACQUISITA - LOTTO N° 12

Con riferimento alla documentazione acquisita, il sottoscritto riporta a fini di chiarezza quella in appresso:

RELAZIONE ASSEVERATA REDATTA DALL'ING.

FILIPPO BOSCO – 13/11/2014

In data di asseverazione 13/11/2014, l'Ing. Filippo Bosco redigeva perizia tecnica estimativa, relativa agli immobili di proprietà della [REDACTED] S.r.l. in Popoli, contrada Fratta, costituita da terreni agricoli, da fabbricato di civile abitazione e fabbricato adattato per specifiche esigenze di attività produttiva ed annessa tettoia, per i quali veniva individuato un valore complessivo di mercato dell'intero complesso immobiliare, pari ad €. 700.000,00 (vedasi il già citato "ALL. AH1/5").

VENDITA CON AUTENTICA DI FIRMA – 18/2/2014

In data 18/2/2014, registrato in Chieti il 12/3/2014 al n. 842 e trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Pescara in data 14/3/2014, R.G./R.P. 2729/1992, veniva redatto contratto di vendita con autentica di firma a mezzo notaio dott. Edenio Franchi, con il quale la società [REDACTED] vendeva alla società [REDACTED] S.r.l. gli immobili in appresso:

- fabbricato da cielo a terra con annessa corte circostante estesa mq. 230 circa, a confine con proprietà Enel a tutti i lati, in Catasto Fabbricati al foglio 6,

particelle 5, subb. 4 e 5, Categoria A/3 (derivanti dalla variazione delle originarie particelle s sub 1 e 5 sub 2), precisando che la circostante corte è rappresentata dalla particella 5 sub. 3 come ente comune non censibile;

- fabbricato al piano terra ad uso deposito con finitimo terreno agricolo, esteso mq. 15.399, il tutto a confine con proprietà Enel, Fiume Pescara e Ferrovia dello Stato, in Catasto Fabbricati al foglio 6, particelle 198 per mq. 285, Categoria C/7, ed in catasto terreni al foglio 6, particelle 18 di mq. 9580 e 195 di mq. 5819;

- fabbricato ad uso industriale, composto di locali al piano terra di complessivi mq. 350 circa e di locale al piano primo di mq. 300 circa con annessa corte estesa mq. 270 circa e con finitimo terreno agricolo, esteso mq. 2.963, il tutto a confine con proprietà Enel, Fiume Pescara e Ferrovia dello Stato, in Catasto Fabbricati al foglio 6, particelle 194 sub. 4, Categoria D/7, ed in catasto terreni al foglio 6, particelle 1 di mq. 2963,

per un prezzo pari ad €. 700.000,00 di cui €. 539.350,00 per i fabbricati ed €. 160.650,00 per i terreni, precisando altresì *“che le opere relative ai fabbricati in oggetto sono state iniziate antecedentemente al 1° settembre 1967 ... che successivamente a tale data non sono state effettuate opere per le quali occorresse un provvedimento autorizzativo ...”* (vedasi il già citato **“ALL. A11/10”**).

%%%%%%%%%

84. REGOLARITÀ TECNICO-AMMINISTRATIVA - LOTTO N° 12

L'accertamento della regolarità tecnico-amministrativa dell'opificio in oggetto, è stato esperito con separato riferimento:

- alla regolarità edilizio-urbanistica;
- alla regolarità catastale,

come da separata disamina in appresso.

84.1. REGOLARITÀ EDILIZIO-URBANISTICA

Gli accertamenti inerenti la regolarità edilizio-urbanistica, fondati sulla documentazione fornita dalla sig.ra [REDACTED] in qualità di Amministratore unico della società [REDACTED] S.r.l., e sulla documentazione esaminata presso gli uffici tecnici del Comune di Popoli, hanno consentito identificare ed acquisire copia delle autorizzazioni - e relativi allegati documentali in stralci - in appresso:

- **Stralcio del P.R.G. (Piano Regolatore Generale)**, che identifica gli immobile ricadenti in zona agricola. Nello specifico le Norme Tecniche di Attuazione del su citato P.R.G. all'art. 98 "Zona E1 Agricola", prescrive: "... tale zona è destinata alla attività agricola ed alle trasformazioni connesse alla difesa ed alla promozione di quest'ultima; essa è disciplinata dagli articoli 68 e seguenti della L.R. 18/83 ... l'edificazione è altresì assoggettata alle seguenti limitazioni: superficie aziendale min. ha 1.00 hmax fabbricati m. 7,50 ... per gli edifici residenziali esistenti, laddove la superficie aziendale fosse minore di quella prescritta, nel rispetto dei suddetti limiti di altezza e di distanza, sono consentiti ampliamenti, una tantum fino al 20% della SU residenziale ..." (vedasi il già citato "ALL. AL1/5");

- **Comunicazione comunale prot. n° 2843 in data 29/2/2016**, rilasciata dal Responsabile del servizio Istituzionale di area tecnica del Comune di Popoli Arch. Franco Visconti, che visti gli atti d'Ufficio esistenti presso il Comune attestava "... che i fabbricati in questo comune, censiti: a) al foglio 6 part. 194 sub 4; b) al foglio 6 part. 198; al foglio 6 part. 5 sub 4 e sub 5 risultano essere stati edificati in data antecedente l'anno 1967 e per i suddetti immobili non sussistono titoli abilitativi edificatori ..." (vedasi il già citato "ALL. AL/6").

Con riferimento ai disposti normativi evidenziati in precedenza, gli immobili di cui al lotto 12 sono esclusi dall'obbligo di certificazione A.P.E.

Conclusivamente, la verifica esperita, ha evidenziato la datazione di edificazione degli immobili – ante 1967 - e l'assenza di titoli abilitativi edificatori.

%%%%%%%%

84.2. REGOLARITÀ CATASTALE

Sulla scorta della documentazione acquisita presso gli uffici della Agenzia delle Entrate e delle verifiche esperite sui luoghi, il sottoscritto, premesso che gli immobili in esame sono attualmente censiti con le coordinate in appresso:

- Fg. 6 – Part. 194, Sub 4;
- Fg. 6 – Part. 198,

limitatamente alla verifica di conformità delle planimetrie catastali rispetto allo stato dei luoghi, ha riscontrato generalizzata conformità delle planimetrie per la part. 194 sub. 4, mentre per la particella 198 si è evidenziata una discordanza dell'altezza interna – h. 4,86 e 5,08 – anziché mt. 4,77; tenuto conto che la pavimentazione risulta caratterizzata prevalentemente da massetto non rifinito con tratti costituiti da materiale ghiaioso (vedasi già citato “ALL. N”), si dovrà procedere a ripristinare i parametri di altezza, attività computata nell'ambito dell'analisi parametrica del valore di mercato

%%%%%%%%

85. STIMA - LOTTO N° 12

Evidenziati e ribaditi i criteri estimativi già analiticamente esplicitati in relazione alla stima del lotto precedente , relativi a procedimento estimativo che, a partire dal più probabile valore unitario medio di riferimento, fa derivare il valore di mercato dei beni da stimare da una serie di specifici parametri di adeguamento, ciascuno dei quali concorre, in misura percentualmente “calibrata”, alla formazione dei più probabili valori di mercato richiesti dal mandato ricevuto, il sottoscritto procede alla

identificazione del più probabile valore di mercato del lotto n° 12, coincidente con immobili a destinazione catastale quale capannone e tettoia chiuse ed aperte, sito in Comune di Popoli (PE), catastalmente identificato come segue:

- in Catasto Fabbricati Fg. 6 – Part. 194, Sub 4;
- in Catasto Fabbricati al Foglio Fg. 6 – Part. 198.

Come in appresso.

0%0%0%0%0%0%0%

86. VALORI UNITARI MEDI LOTTO N° 12

Con riferimento al valore dei manufatti tipologicamente assimilabili a capannone e tettoia chiusa e/o aperta ubicati nel Comune di Popoli (PE), il sottoscritto ha identificato i seguenti valori medi unitari di riferimento.

1) – CAPANNONE:

a) – Indagini di mercato: il parametro di che trattasi è stato statisticamente identificato come variabile fra gli estremi di €/mq. 450,00 ed €/mq. 550,00, per un valore medio pari ad €/mq. 500,00.

b) – Osservatorio Mercato Immobiliare O.M.I.: la pubblicazione citata, relativamente al valore per capannoni ricadenti in zona extraurbana del Comune di Popoli, identifica un valore di mercato variabile tra termini di minima pari ad €/mq. 465,00 e di massima pari ad €/mq. 600,00, con identificazione di valore unitario medio pari ad €/mq. 532,50 (vedasi copia osservatorio del mercato immobiliare allegato e denominato “ALL. AN1/2”);

Pertanto il valore unitario di riferimento, statisticamente accettabile, risultante dalla media dei dati su citati, risulta:

$$\text{€/mq. } (500,00 + 532,50) / 2 = \text{€/mq. } 516,25$$

2) – TETTOIA:

a) – Indagini di mercato: il parametro di che trattasi è stato statisticamente identificato come variabile fra gli estremi di €/mq. 300,00 ed €/mq. 500,00, per un valore medio pari ad €/mq. 400,00.

b) – Osservatorio Mercato Immobiliare O.M.I.: la pubblicazione citata, relativamente al valore per magazzini – omogenei in termini di destinazioni d'uso all'immobile di che trattasi - ricadenti in zona extraurbana del Comune di Popoli, identifica un valore di mercato variabile tra termini di minima pari ad €/mq. 440,00 e di massima pari ad €/mq. 600,00, con identificazione di valore unitario medio pari ad **€/mq. 520,00** (vedasi copia osservatorio del mercato immobiliare allegato e denominato “ALL. AO1/2”);

Pertanto il valore unitario di riferimento, statisticamente accettabile, risultante dalla media dei dati su citati, risulta:

$$\text{€/mq. } (400,00 + 520,00) / 2 = \text{€/mq. } 460,00$$

Conclusivamente, il più probabile valore unitario di riferimento per capannoni e tettoia ad uso magazzini-depositi di caratteristiche ordinarie, site nel Comune di Popoli (PE) - attendibili in quanto statisticamente “medi” fra le risultanze di ricerche di mercato, di fonti ufficiali – risulta rispettivamente pari ad €/mq. 516,25 ed €/mq. 460,00.

%%%%%%%%%

87. PARAMETRI DI VALORE LOTTO N° 12

In ordine agli immobili in esame, ed in particolare alle differenti tipologie oggetto di disamina estimativa – capannoni, tettoia ad uso magazzino deposito - il sottoscritto ha considerato significanti parametri di trasposizione del valore, strumentali alla identificazione dei rispettivi coefficienti globali di adeguamento, a loro volta determinati, secondo prassi tecnica corrente, quale prodotto dei vari coefficienti assunti.

Come in appresso, con separato riferimento.

87.1. PARAMETRI - CAPANNONE

Con riferimento al capannone di che trattasi, sulla scorta dei criteri precedentemente illustrati, tenuto debitamente conto delle differenti condizioni di conservazione precedentemente illustrate – tali da identificare “capannone in pessimo stato di conservazione correlato alla presenza di diffusissimi quadri di degrado superficiale, datato temporalmente – il sottoscritto, con separato riferimento, assumono i coefficienti di adeguamento in appresso:

- **Parametro zonale “Kzon”**, per le ragioni già esposte relativamente al lotto n° 11, tenuto altresì conto della specifica destinazione d’uso, viene applicato un coefficiente decrementale variabile tra estremi pari a 0,80 e 0,90, quindi assunto, con accettabile approssimazione, pari a **Kcos = 0,85**;

- **Parametro costruttivo “Kcos”**, le generalizzate e diversificate caratteristiche costruttive del capannone oggetto di stima, correlate alla datazione temporale delle stesse, come precedentemente descritte, inducono l’applicazione di un coefficiente decrementale variabile tra estremi pari a 0,87 e 0,93, quindi assunto, con accettabile approssimazione, pari a **Kcos = 0,90**;

- **Parametro funzionale “Kfun”**, l’articolazione funzionale degli spazi interni ed esterni, la presenza di accessi autonomi relativamente al piano terra e primo, le differenziate altezze, congruente con la specifica destinazione d’uso, inducono l’applicazione di un coefficiente invariante, pari a **Kfun = 1,00**;

- **Parametro correlato allo stato di conservazione/manutenzione “Kman”**, le concrete pessime condizioni del capannone, come riscontrate in fase di sopralluogo e precedentemente illustrate, inducono l’applicazione di un coefficiente decrementale variabile tra estremi pari a 0,85 e 0,95, quindi assunto, con accettabile approssimazione, pari a **Kman = 0,90**

- **Parametro di commerciabilità “Kcom”**, la considerazione, tra l’altro, delle generalizzate peculiarità dei beni, delle particolari contingenze economiche, della specifica ubicazione territoriale, inducono l’applicazione di un coefficiente decrementale, variabile tra estremi pari a 0,78 e 0,82, quindi assunto, con accettabile approssimazione, pari a **Kcom = 0,80**.

Conseguentemente, il trasposto parametrico di comparazione globale dei più probabili valori di mercato del capannone in oggetto, rispetto a quello di immobili dotati di caratteristiche medio-statisticamente omologhe, ed il cui valore è stato assunto quale archetipo di riferimento economico, viene identificato a mezzo dei coefficienti di comparazione totale “Ktot” pari, secondo prassi estimativa corrente, al prodotto dei parametri prima citati, e più precisamente:

$$\begin{aligned} K_{tot} &= K_{zon} \times K_{cos} \times K_{fun} \times K_{man} \times K_{com} \\ 0,85 \times 0,90 \times 1,00 \times 0,90 \times 0,80 &= 0,551 \end{aligned}$$

% % % % % %

87.2. PARAMETRI – TETTOIA

Con riferimento all’immobile identificato catastalmente quale tettoia ad uso deposito/magazzino, sulla scorta dei criteri precedentemente illustrati, tenuto debitamente conto delle differenti condizioni di conservazione precedentemente illustrate – tali da identificare “tettoia in pessimo stato di conservazione correlato ad uno stato di conservazione caratterizzato da numerosi distacchi di porzioni di copertura del locale tettoia e del canale di gronda, datato temporalmente – il sottoscritto, con separato riferimento, assumono i coefficienti di adeguamento in appresso:

- **Parametro zonale “Kzon”**, per le ragioni già esposte relativamente al lotto n° 11, tenuto altresì conto della specifica destinazione d’uso, viene applicato un coefficiente decrementale variabile tra estremi pari a 0,80 e 0,90, quindi assunto, con accettabile approssimazione, pari a **Kcos = 0,85**;
- **Parametro costruttivo “Kcos”**, le caratteristiche costruttive dell’immobile oggetto di stima, correlate alla datazione temporale delle stesse, come precedentemente descritte, inducono l’applicazione di un coefficiente decrementale variabile tra estremi pari a 0,80 e 0,90, quindi assunto, con accettabile approssimazione, pari a **Kcos = 0,85**;

- **Parametro funzionale “Kfun”**, l’articolazione funzionale degli spazi – congruente con la tipologia di tettoia aperta ad uso deposito, le differenziate altezze connesse ad una non complanarità delle quote, inducono l’applicazione di un coefficiente decrementale, variabile tra estremi pari a 0,94 e 0,98, quindi assunto, con accettabile approssimazione, pari a **Kfun = 0,96**;

- **Parametro correlato allo stato di conservazione/manutenzione “Kman”**, le concrete pessime condizioni dell’immobile, come riscontrate in fase di sopralluogo e precedentemente illustrate, inducono l’applicazione di un coefficiente decrementale variabile tra estremi pari a 0,75 e 0,85, quindi assunto, con accettabile approssimazione, pari a **Kman = 0,80**

- **Parametro di commerciabilità “Kcom”**, la considerazione, tra l’altro, delle generalizzate peculiarità dei beni, delle particolari contingenze economiche, della specifica ubicazione territoriale, dell’adeguamento funzionale in termini di altezza, inducono l’applicazione di un coefficiente decrementale, variabile tra estremi pari a 0,78 e 0,82, quindi assunto, con accettabile approssimazione, pari a **Kcom = 0,80**.

Conseguentemente, il trasposto parametrico di comparazione globale dei più probabili valori di mercato del capannone in oggetto, rispetto a quello di immobili dotati di caratteristiche medio-statisticamente omologhe, ed il cui valore è stato assunto quale archetipo di riferimento economico, viene identificato a mezzo dei coefficienti di comparazione totale “Ktot” pari, secondo prassi estimativa corrente, al prodotto dei parametri prima citati, e più precisamente:

$$K_{tot} = K_{zon} \times K_{cos} \times K_{fun} \times K_{man} \times K_{com}$$
$$0,85 \times 0,85 \times 0,96 \times 0,80 \times 0,80 = 0,444$$

%%%%%%%%%

88. VALORI UNITARI DI MERCATO LOTTO N° 12

Con riferimento agli immobili oggetto di stima, il sottoscritto, sulla scorta dell'iter tecnico-estimativo illustrato, procede alla identificazione dei più probabili valori unitari - specifici - dei beni di che trattasi, applicando i coefficienti globali di adeguamento ai rispettivi prezzi unitari medi, di ideale riferimento, come segue:

a) – capannone - Fg. 6 – Part. 194, Sub 4:

$$\text{€/mq. } 516,25 \times 0,551 = \text{€/mq. } 284,45$$

b) – tettoia Fg. 6 – Part. 198:

$$\text{€/mq. } 460,00 \times 0,444 = \text{€/mq. } 204,24$$

%%%%%%%%

89. VALORI DI MERCATO LOTTO N° 12

Relativamente al più probabile valore di mercato dell'intero lotto 12 in esame, stanti:

- le superfici convenzionali, precedentemente identificate e riepilogate in appresso:

a) - capannone Part. 194, Sub 4: mq. 731,73

b) - tettoia part. 198: mq. 294,94

- i più probabili valori unitari di mercato, identificati sulla scorta di procedimento di stima pluri-parametrico, come segue:

a) - capannone part. 194, Sub 4: €/mq. 284,45

b) - tettoia part. 198: €/mq. 204,24

il sottoscritto procede alla identificazione dei più probabili valori di mercato complessivi degli immobili di che trattasi, come da sommatoria in appresso:

- capannone Part. 194, Sub 4:

$$\text{mq. } 731,73 \times \text{€/mq. } 284,45 = \text{€ } 208.140,60$$

- tettoia part. 198: mq. 294,94 x €/mq. 204,24 = € 60.238,55

Sommano

$$\text{€ } 268.379,15$$

Conclusivamente, il più probabile valore di mercato complessivo dell'immobile sito in Comune di Popoli (PE), catastalmente identificato come segue:

- Foglio 6 - Part. 194, Sub 4

- Foglio 6 - Part. 198,

oggetto della presente disamina e coincidente con il lotto n° 12, corrisponde ad arrotondati € 268.000,00.

Diconsi: euro duecento sessantotto mila / 00.

0%0%0%0%0%0%0%

90. CANONE DI LOCAZIONE LOTTO N° 12

Il più probabile canone lordo di locazione degli immobili di cui al lotto 12, è stato determinato previa indagine generalizzata, con riferimenti desumibili dalle indicazioni riportate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Pescara (vedansi i già citati "ALL. AN1/2" e "AO1/2"), che hanno evidenziato un canone lordo di locazione, variabile per il capannone tra termini di minima di €/mq x mese 2,4 e termini di massima di €/mq x mese 3,1, per un valore assimilabile a quello di minima pari a €/mq x mese 2,4 e per la tettoia tra termini di minima di €/mq x mese 2,2 e termini di massima di €/mq x mese 3,3, per un valore assimilabile a quello di minima pari a €/mq x mese 2,2.

Conseguentemente, il sottoscritto stanti:

- le superfici convenzionali del capannone part. 194, Sub 4 pari a mq. 731,73, e della tettoia part. 198 pari a mq. 294,94;
- il canone lordo unitario medio di locazione, pari il capannone ad €/mq x mese 2,40 e per la tettoia pari ad €/mq x mese 2,20;
- il coefficiente di adeguamento parametrico precedentemente evidenziato pari per il capannone part. 194, Sub 4 a $K_{tot} = 0,551$ e per la tettoia part. 198 a $K_{tot} = 0,444$,

procede alla identificazione del più probabile canone lordo medio-ordinario di locazione degli immobili di che trattasi di cui al lotto 12, come in appresso:

- capannone part. 194, Sub 4:

$$\text{€/mq x mese 2,40 x mq. 731,73 x 0,551} = \text{€ x mese 967,64}$$

- tettoia part. 198:

€/mq x mese 2,20 x mq. 294,94 x 0,444 = € x mese 288,10

Conclusivamente, il più probabile canone lordo medio-ordinario di locazione degli immobili di che trattasi di cui al lotto 12, corrisponde rispettivamente:

- per il capannone part. 194, Sub 4 ad € x mese 967,64 (Diconsi: euro novecento sessantasette/ 64 x mese).

- per tettoia part. 198 ad € x mese 288,10 (Diconsi: euro duecento ottantotto/ 10 x mese).

0%0%0%0%0%0%0%

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



**FALLIMENTO ‘[REDACTED] s.r.l.’ – N° 4/2016 R.F. –
TRIBUNALE DI PESCARA –
CONSULENZA TECNICA ESTIMATIVA**

LOTTO N° 13

PROPRIETÀ ‘[REDACTED] S.R.L.’



91. DESCRIZIONE LOTTO N° 13

I beni di pertinenza della procedura di Fallimento n° 4/2016 R.F. del Tribunale di Pescara – G.D. Dott.ssa Anna Fortieri e Curatore Dott. Vincenzo Di Majo - coincidenti con il lotto n° 13 ed intestati a “SOCIETA’ [REDACTED] SRL”, sono ubicati nel comune di Popoli (PE), in Contrada Tremonti - in zona posta fuori dal tessuto comunale urbanizzato.

Il lotto si sostanzia in tre particelle di terreno individuate al Nuovo Catasto Terreni sul Fg. n. 6 particelle n. 1 (Porz. AA e AB) n. 18 e n. 195. Le predette particelle risultano ricomprese tra la linea FFSS Pescara-Roma e la l’Autostrada A25, in prossimità del casello autostradale Bussi-Popoli e dell’alveo del fiume Pescara.

Sulla scorta della documentazione esaminata e dei sopralluoghi esperiti il sottoscritto, con separato riferimento, descrive in appresso le caratteristiche dei beni in oggetto.

PARTICELLA n. 1 (PORZ. AA e AB)

La particella di terreno n. 1, composta da una porzione catastalmente denominata “AA” di mq. 2.522 ad Uliveto e da un’altra porzione denominata “AB” di mq. 441 a Seminativo, risulta posizionata a confine, sul lato ovest, della particella n. 194 sul quale insiste il capannone (sub. 4) precedentemente descritto (nel lotto n. 12).

PARTICELLA n. 195

La particella di terreno n. 195, risulta posizionata a confine, sul lato est, della particella n. 196 e della tettoia (Fg. 6 – Part. 198) precedentemente descritto (nel lotto n. 12).

PARTICELLA n. 18

La particella di terreno n. 18, risulta posizionata a confine, sul lato est, della particella n. 195.

91.1. CONSISTENZE

Ai fini della determinazione delle consistenze, il sottoscritto ha fatto riferimento ai dati desumibili dalle risultanze catastali, che evidenziano le superfici in appresso:

- Particella n. 1: superficie pari a mq. 2.963;
- Particella n. 195: superficie pari a mq. 5.819;
- Particella n. 18: superficie pari a mq. 9.580,

per una estensione superficiale catastale complessiva pari a mq. 18.362,00.

%%%%%%%%

92. DATI CATASTALI – LOTTO N° 13

Sulla scorta della documentazione catastale acquisita, nel complesso costituita da (vedasi il già citato “ALL. N”):

- stralcio di mappa;
- visura per soggetto,

i lotti di terreno di che trattasi risultano censiti al Comune di Popoli (PE), con le coordinate in appresso:

- Catasto Terreni: Foglio 6, Particelle 1, 18 e 195.

In particolare, dalla citata documentazione, sono altresì desumibili i dati di dettaglio seguenti:

a) – Part. 1:

- Foglio n° 6;
- Particella n° 1 (Porz. AA);
- Particella n° 1 (Porz. AB);
- Qualità (AA): uliveto
- Qualità: seminativo;
- Superficie: (Porz. AA) 2522 mq.;
- Superficie: (Porz. AB) 441 mq.;
- Reddito Dominicale: (Porz. AA) € 7,82;
- Reddito Dominicale: (Porz. AB) € 0,41;
- Reddito Agrario: (Porz. AA) € 3,91;
- Reddito Agrario: (Porz. AB) € 0,68;

- I dati derivanti da: Variazione del 07/07/2015 n. 3498.1/2015 in atti dal 17/12/2015 (protocollo n. PE0123220 – Trasmissione dati Agea ai sensi del D.L. 3.10.2006 n. 262 - (visura n.: T128313).

b) – Part. 18:

- Foglio n° 6;
- Particella n° 18;
- Qualità: seminativo;
- Superficie: 9580 mq.;
- Reddito Dominicale: € 29,69;
- Reddito Agrario: € 24,74;
- I dati derivanti da: Impianto meccanografico del 20/10/1971 - (visura n.: T128313).

c) – Part. 195:

- Foglio n° 6;
- Particella n° 195;
- Qualità: seminativo;
- Superficie: 5190 mq.;
- Reddito Dominicale: € 25,54;
- Reddito Agrario: € 25,54;
- I dati derivanti da: Istrumento Atto Pubblico del 12/10/1994 n. 140.1/1995 in atti dal 09/09/1997 – (visura n.: T128313).

CONFINANTI

Sulla scorta di ulteriori verifiche ed acquisizioni documentali di natura catastale, gli immobili in oggetto, nel complesso confinano:

- particella n. 1, su due lati con società Enel Green Power, stessa ditta, salvo altri e/o aventi causa;
- particella 18, ferrovia, stessa ditta, Demanio dello Stato, salvo altri e/o aventi causa;
- particella 195, ferrovia, Enel Green Power su due lati, salvo altri e/o aventi causa.

0%0%0%0%0%0%

93. DISAMINA DOCUMENTALE ACQUISITA - LOTTO N° 13

Con riferimento alla documentazione acquisita, il sottoscritto riporta a fini di chiarezza quella in appresso:

RELAZIONE ASSEVERATA REDATTA DALL'ING.

FILIPPO BOSCO – 13/11/2014

In data di asseverazione 13/11/2014, l'Ing. Filippo Bosco redigeva perizia tecnica estimativa, relativa agli immobili di proprietà della [REDACTED] S.r.l. in Popoli, contrada Fratta, costituita da terreni agricoli, da fabbricato di civile abitazione e fabbricato adattato per specifiche esigenze di attività produttiva ed annessa tettoia, per i quali veniva individuato un valore complessivo di mercato dell'intero complesso immobiliare, pari ad €. 700.000,00 (vedasi il già citato "ALL. AH1/5").

VENDITA CON AUTENTICA DI FIRMA – 18/2/2014

In data 18/2/2014, registrato in Chieti il 12/3/2014 al n. 842 e trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Pescara in data 14/3/2014, R.G./R.P. 2729/1992, veniva redatto contratto di vendita con autentica di firma a mezzo notaio dott. Edenio Franchi, con il quale la società [REDACTED] .l. vendeva alla società [REDACTED] S.r.l. gli immobili in appresso:

- fabbricato da cielo a terra con annessa corte circostante estesa mq. 230 circa, a confine con proprietà Enel a tutti i lati, in Catasto Fabbricati al foglio 6, particelle 5, subb. 4 e 5, Categoria A/3 (derivanti dalla variazione delle originarie particelle s sub 1 e 5 sub 2), precisando che la circostante corte è rappresentata dalla particella 5 sub. 3 come ente comune non censibile;
- fabbricato al piano terra ad uso deposito con finitimo terreno agricolo, esteso mq. 15.399, il tutto a confine con proprietà Enel, Fiume Pescara e Ferrovia dello Stato, in Catasto Fabbricati al foglio 6, particelle 198 per mq. 285, Categoria C/7, ed in catasto terreni al foglio 6, particelle 18 di mq. 9580 e 195 di mq. 5819;
- fabbricato ad uso industriale, composto di locali al piano terra di complessivi mq. 350 circa e di locale al piano primo di mq. 300 circa con annessa corte estesa mq. 270 circa e con finitimo terreno agricolo, esteso mq. 2.963, il tutto a confine con proprietà Enel, Fiume Pescara e Ferrovia dello Stato, in Catasto

Fabbricati al foglio 6, particelle 194 sub. 4, Categoria D/7, ed in catasto terreni al foglio 6, particelle 1 di mq. 2963,
per un prezzo pari ad €. 700.000,00 di cui €. 539.350,00 per i fabbricati ed €. 160.650,00 per i terreni, precisando altresì *“che le opere relative ai fabbricati in oggetto sono state iniziate antecedentemente al 1° settembre 1967 ... che successivamente a tale data non sono state effettuate opere per le quali occorresse un provvedimento autorizzativo ...”* (vedasi il già citato **“ALL. AL1/10”**).

%%%%%%%%%

94. DISAMINA URBANISTICA - LOTTO N° 13

Gli accertamenti fondati sulla documentazione esaminata presso gli Uffici Tecnici del Comune di Bolognano, hanno consentito di identificare ed acquisire copia dei riferimenti documentali - in appresso:

- **Stralcio del P.R.G. (Piano Regolatore Generale)**, che identifica gli immobile ricadenti in zona agricola. Nello specifico le Norme Tecniche di Attuazione del su citato P.R.G. all'art. 98 *“Zona E1 Agricola”*, prescrive: *“... tale zona è destinata alla attività agricola ed alle trasformazioni connesse alla difesa ed alla promozione di quest'ultima; essa è disciplinata dagli articoli 68 e seguenti della L.R. 18/83 ... l'edificazione è altresì assoggettata alle seguenti limitazioni: superficie aziendale min. ha 1.00 hmax fabbricati m. 7,50 ... per gli edifici residenziali esistenti, laddove la superficie aziendale fosse minore di quella prescritta, nel rispetto dei suddetti limiti di altezza e di distanza, sono consentiti ampliamenti, una tantum fino al 20% della SU residenziale ...”* (vedasi il già citato **“ALL. AL1/5”**);

- **Certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 29/2/2016**, che certificava relativamente ai terreni censiti nel N.C.T. di Popoli al foglio 6, particelle 1, 18 e 195 la seguente destinazione d'uso *“... sono destinati a “Zona E/1 – Agricola”, disciplinata dall'art. 98 delle N.T.A. dello stesso P.R.G.*

precisando che i suddetti terreni non sono gravati da usi civici ...” (vedasi certificato di destinazione urbanistica allegato e denominato “ALL. AP”).

%%%%%%%%

95. STIMA - LOTTO N° 13

95.1. VALORI UNITARI MEDI TERRENI AGRICOLI

Con riferimento al valore unitario medio dei terreni a destinazione agricola, tenuto altresì conto della estensione delle particelle, della loro ubicazione nello specifico contesto territoriale circostante, del contesto economico attuale, della coltura catastale riportata nelle allegate visure, il sottoscritto identifica il valore unitario delle aree pari a circa €/mq. 5,00 per i terreni seminativo ed €/mq. 10,00 per i terreni a uliveto.

Conclusivamente, il più probabile valore unitario di riferimento per l'area ad uso agricolo, risulta pari a circa €/mq. 5,00 per i terreni seminativo ed €/mq. 10,00 per i terreni a uliveto.

%%%%%%%%

96. VALORI DI MERCATO LOTTO N° 13

Il più probabile valore di mercato dei terreni caratterizzanti il lotto 13, stanti:

- le superfici catastali, precedentemente identificate e riepilogate in appresso:

- part. 1: mq. 2.963,00
- part. 18: mq. 9.580,00
- part. 195: mq. 5.819,00

- i più probabili valori unitari di mercato, pari a:

- part. 1: €/mq. 5,00 per la parte a seminativo
- part. 1: €/mq. 10,00 per la parte a uliveto
- part. 18: €/mq. 5,00
- part. 195: €/mq. 5,00

procede alla identificazione del più probabile valore di mercato complessivo delle aree di che trattasi, come da sommatoria in appresso:

Uliveto:

- part. 1: mq. 2.522,00 x €/mq. 10,00 = € 25.220,00

- Seminativo:

- part. 1: mq. 441,00 x €/mq. 5,00 = € 2.205,00

- part. 18: mq. 9.580,00 x €/mq. 5,00 = € 47.900,00

- part. 195: mq. 5.819,00 x €/mq. 5,00 = € 29.095,00

Sommano € 104.420,00

Conclusivamente, il più probabile valore di mercato complessivo delle aree, in catasto Terreni al Foglio 6, P.lle 1, 18 e 195, oggetto della presente disamina estimativa e coincidente con il lotto n° 13, corrisponde ad arrotondati € 104.400,00.

Diconsi: euro cento quattro mila quattrocento / 00.

0%0%0%0%0%0%0%

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

97. RIEPILOGO DELLE RISULTANZE

In ordine al mandato ricevuto dal curatore dott. Vincenzo Di Majo, finalizzato alla stima del compendio mobiliare ed immobiliare oggetto del Fallimento n° 4/2016 R.F. del Tribunale di Pescara, con separato riferimento ai beni di che trattasi – identificati sulla scorta dell'inventario eseguito unitamente al curatore dott. Vincenzo Di Majo, della documentazione acquisita e delle precisazioni ricevute dall'Amministratrice Unica della Società [REDACTED] S.r.l. sig.ra [REDACTED] e verbalizzate nel corso delle operazioni peritali – il sottoscritto, preliminarmente precisato che:

- per l'insieme dei beni mobili, considerati le specifiche caratteristiche tipologiche, costruttive e merceologiche, nonché il numero ed, in termini generalizzati, la funzionalità complementare dispiegata da alcuni insiemi dei beni mobili oggetto della procedura fallimentare di che trattasi, il sottoscritto, al fine di evitare contrazioni del complessivo valore di mercato, nonché di ridurre – previsionalmente ed auspicabilmente – i tempi di vendita ottimizzandone al contempo l'appetibilità commerciale, ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di distinti lotti di vendita, comprendenti solo i beni di proprietà della [REDACTED] S.r.l., e più precisamente:

- Lotto n° 1, coincidente con elementi di arredo e strumentazione per ufficio;
- Lotto n° 2, coincidente con macchinari ed attrezzature di produzione;
- Lotto n° 3, coincidente con veicoli e mezzi d'opera;
- Lotto n° 4, coincidente con scorte di magazzino e minuterie per le quali è stato identificato un lotto unico;

- per l'insieme dei beni immobili, coincidente sostanzialmente con quanto riportato nel verbale di inventario del 7/3/2016

(vedasi il già citato “ALL. H1/15”), debitamente considerate le peculiarità dei beni oggetto di procedura - che si sostanziano in un opificio e relativi annessi funzionali nonché terreni in Bolognano, in immobili residenziali ricadenti nel Comune di Bussi Sul Tirino ed in immobili e terreni ricadenti nel Comune di Popoli – il sottoscritto ha ritenuto di procedere, ai fini della vendita, alla formazione di lotti distinti, progressivi in termini di numerazione rispetto a quello dei beni mobili, coincidenti con l'elenco riepilogativo, in appresso:

- Lotto 5 – Bolognano: opificio in Catasto Fabbricati al foglio 1, particella 132 subalterni 5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17;
- Lotto 6 – Bolognano: terreni in Catasto Terreni al foglio 1, particella n. 561 di mq. 660,00 e particella 563 di mq. 338,00;
- Lotto 7 – Bussi Sul Tirino: appartamento al piano terra (primo piano fuori terra), ubicato catastalmente alla via Enrico Berlinguer snc, in Catasto Fabbricati al foglio 12, particella 1154 subalterno 4 e garage al piano terra, ubicato catastalmente alla via Sandro Pertini snc, in Catasto Fabbricati al foglio 12, particella 1154 subalterno 6;
- Lotto 8 – Bussi Sul Tirino: appartamento al piano primo (piano secondo fuori terra), ubicato catastalmente alla via Enrico Berlinguer snc, in Catasto Fabbricati al foglio 12, particella 1154 subalterno 5;
- Lotto 9 – Bussi Sul Tirino: abitazione al piano terra, ubicata catastalmente alla via Sandro Pertini n. 5, in Catasto Fabbricati al foglio 12, particella 1952;
- Lotto 10 – Bussi Sul Tirino: abitazione, ubicata catastalmente alla via Regina Margherita, in Catasto Fabbricati al foglio 12, particella 1951 e garage, ubicato

catastalmente alla via Stoviglieri, in Catasto Fabbricati al foglio 12, particella 777;

- Lotto 11 – Popoli: abitazione piani terra, primo e secondo, ubicata catastalmente in contrada Tremonti, in Catasto Fabbricati al foglio 6, particella 5 subalterni 4-5;

- Lotto 12 – Popoli: immobile di categoria C/7, piano terra, ubicato catastalmente in contrada Tremonti, in Catasto Fabbricati al foglio 6, particella 197 e immobile di categoria D/7, piani terra e primo, ubicato catastalmente in contrada Tremonti, in Catasto Fabbricati al foglio 6, particella 194;

- Lotto 13 – Popoli: terreni agricoli riportati in Catasto Terreni al foglio 6, particella n. 1 di mq. 2.963,00, particella n. 18 di mq. 9.580,00 e particella 195 di mq. 5.819,00,

rinviano alle più analitiche risultanze tecnico-estimative precedentemente esplicitate, procede al sintetico riepilogo in appresso, nonché a conclusive precisazioni.

COMPENDIO MOBILIARE – LOTTI 1-2-3-4

Relativamente alla stima del compendio mobiliare – nella fattispecie precedentemente strumentali alla attività dell'opificio industriale attualmente inattivo, ovvero prevalentemente coincidente con elementi di arredo e strumentazione per ufficio, con macchinari ed attrezzature di produzione destinati alla lavorazione di strutture metalliche, con veicoli e mezzi d'opera e con scorte di magazzino e minuterie - il sottoscritto, previa formazione di quattro lotti, in sintesi articolati in:

- Lotto n° 1, coincidente con elementi di arredo e strumentazione per ufficio;
- Lotto n° 2, coincidente con macchinari ed attrezzature di produzione;
- Lotto n° 3, coincidente con veicoli e mezzi d'opera;

- Lotto n° 4, coincidente con scorte di magazzino e minuterie,
a mezzo di stima discrezionale, sommatoria dei valori imputati ai singoli lotti e coincidenti con:

- € 6.000,00 per il LOTTO n° 1, costituito da elementi di arredo e strumentazione per ufficio;
- € 90.000,00 per il LOTTO n° 2, costituito da macchinari ed attrezzature di produzione;
- € 15.000,00 per il LOTTO n° 3, costituito da veicoli e mezzi d'opera;
- € 4.000,00 per il LOTTO n° 4, costituito da scorte di magazzino e minuterie,

complessivamente ha identificato il più probabile valore complessivo di mercato del compendio di che trattasi pari ad € 115.000,00 (diconsi euro cento quindici mila / 00).

COMPENDIO IMMOBILIARE - LOTTO N° 5

Il Lotto n° 5 coincide con opificio, e relativi annessi funzionali, già utilizzato nel processo di lavorazione di componenti metalliche, ubicato nel comune di Bolognano (PE), località Piano d'Orta - Via Provinciale s.n.c.

L'immobile in parola si sostanzia in manufatto tipologicamente riconducibile a capannone industriale, completo di palazzina adibita ad uffici e servizi, di manufatto ad uso magazzini e spogliatoi, di capannone-magazzino oltre alla cabina elettrica ed alla corte esterna interamente recintata munita di doppio accesso carrabile e di un accesso pedonale, proprietà della società denominata '██████████' s.r.l., censito al Comune di Scafa (PE), con le coordinate in appresso:

- Catasto Fabbricati: Foglio 1, P.lla 132, Subb. 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 e 17;
- Catasto Terreni: Foglio 1, P.lla 132.

L'opificio proviene dal "Fallimento Lattanzio" a seguito di decreto di trasferimento di beni immobili nella procedura fallimentare di Lattanzio S.r.l. n. 3780/2001 R.F., emesso in data 19/10/06 dal Giudice Delegato Dott. Francesco Filocamo.

Sulla scorta di procedura estimativa di tipo sintetico-comparativa, fondata su riferimenti documentali oggettivanti e sulla applicazione di specifici parametri di adeguamento:

- il più probabile valore di mercato complessivo dell'opificio in oggetto è stato determinato pari ad arrotondati € 2.000.000,00 (diconsi euro due milioni / 00);
- il più probabile canone lordo medio-ordinario di locazione dell'opificio (comprensivo delle componentistiche funzionali/produttive identificate dai macchinari ed attrezzature, elementi di arredo, scorte, minuterie e rimanenze di magazzino e delle correlate aree di pertinenza funzionale), corrisponde ad € x mese 9.031,47 (diconsi: euro novemila trentuno / 47 x mese).

COMPENDIO IMMOBILIARE - LOTTO N° 6

Il Lotto n° 6 coincide con due particelle di terreno, ubicate nel comune di Bolognano (PE), località Piano d'Orta - Via Provinciale s.n.c. - in zona posta ai limiti del tessuto comunale urbanizzato, peraltro in area prospiciente ma esterna alla recinzione dell'opificio di cui all'illustrato lotto n° 5.

I terreni si sostanziano in due aree, identificate al foglio 1, particella 561 con destinazione d'uso urbanistica di "Zona "D1 Art. e Ind. Esistente" in parte + zona a viabilità comunale in parte" e particella 563 con destinazione d'uso urbanistica di "viabilità comunale".

I terreni in oggetto, risultano di proprietà della società [REDACTED] S.r.l. per la quota di 1/2.

I Terreni provengono dal "[REDACTED]" a seguito di decreto di trasferimento di beni immobili nella procedura

fallimentare di Lattanzio S.r.l. n. 3780/2001 R.F., emesso in data 19/10/06 dal Giudice Delegato Dott. Francesco Filocamo.

Sulla scorta di procedura estimativa di tipo sintetico-comparativa, fondata su riferimenti documentali oggettivanti, il più probabile valore di mercato complessivo dei terreni in oggetto, relativamente alla quota di 1/2, è stato determinato pari ad arrotondati € 2.500,00 (diconsi euro due mila cinquecento / 00).

COMPENDIO IMMOBILIARE - LOTTO N° 7

Il Lotto n° 7 coincide con due unità immobiliari facenti parte dello stesso fabbricato, e cioè, un appartamento con accesso su Via Enrico Berlinguer s.n.c. ubicato al piano terra (primo piano fuori terra) e un garage con accesso su via Sandro Pertini s.n.c. ubicato al piano terra, ubicati nel comune di Bussi sul Tirino (PE), Via Enrico Berlinguer s.n.c. e in Via Sandro Pertini s.n.c.

Gli immobili in parola si sostanziano in manufatto tipologicamente riconducibile ad appartamento ed annesso locale garage, comprensivo di piccola corte di proprietà esclusiva, proprietà della società denominata '██████████' s.r.l., censito al Comune di Bussi Sul Tirino (PE), con le coordinate in appresso:

- Catasto Fabbricati: Foglio 12, P.lla 1154, Subb. 4, 6.

Gli immobili provengono a seguito di verbale di vendita senza incanto redatto in data 12/1/2010, rep. 79888 dal notaio Nicola Gioffré, nell'ambito della procedura di esecuzione immobiliare n. 72/2000 promossa dalla Cassa di Risparmio di Pescara e Loreto Aprutino Spa nei confronti di Salvatore Piero, Donato e Diego.

Sulla scorta di procedura estimativa di tipo sintetico-comparativa, fondata su riferimenti documentali oggettivanti e sulla applicazione di specifici parametri di adeguamento:

- il più probabile valore di mercato complessivo dell'appartamento al piano terra (primo piano fuori terra) e del garage al piano terra in oggetto, è stato determinato pari ad arrotondati € 204.000,00 (diconsi euro duecento quattro mila / 00);
- il più probabile canone lordo medio-ordinario di locazione dell'immobile di che trattasi di cui al lotto 7, corrisponde ad € x mese 745,01 (diconsi: euro settecento quarantacinque / 01 x mese).

COMPENDIO IMMOBILIARE - LOTTO N° 8

Il Lotto n° 8 coincide con una unità immobiliare facente parte dello stesso fabbricato, e cioè, un appartamento con accesso su Via Enrico Berlinguer s.n.c. ubicato al primo piano (secondo piano fuori terra), ubicato nel comune di Bussi sul Tirino (PE), Via Enrico Berlinguer s.n.c.

L'immobile in parola si sostanzia in manufatto tipologicamente riconducibile ad appartamento, comprensivo di piccola corte di proprietà esclusiva, proprietà della società denominata ' [REDACTED] s.r.l., censito al Comune di Bussi Sul Tirino (PE), con le coordinate in appresso:

- Catasto Fabbricati: Foglio 12, P.lla 1154, Sub. 5.

L'immobile proviene a seguito di verbale di vendita senza incanto redatto in data 12/1/2010, rep. 79888 dal notaio Nicola Gioffré, nell'ambito della procedura di esecuzione immobiliare n. 72/2000 promossa dalla Cassa di Risparmio di Pescara e Loreto Aprutino Spa nei confronti di Salvatore Piero, Donato e Diego.

Sulla scorta di procedura estimativa di tipo sintetico-comparativa, fondata su riferimenti documentali oggettivanti e sulla applicazione di specifici parametri di adeguamento:

- il più probabile valore di mercato complessivo dell'appartamento al piano primo (primo secondo fuori terra) in oggetto, è stato determinato pari ad arrotondati € 169.000,00 (diconsi euro cento sessantanove mila / 00);
- il più probabile canone lordo medio-ordinario di locazione dell'immobile di che trattasi di cui al lotto 8, corrisponde ad € x mese 619,37 (diconsi: euro seicento diciannove/ 37 x mese).

COMPENDIO IMMOBILIARE - LOTTO N° 9

Il Lotto n° 9 coincide con singola unità immobiliare con destinazione d'uso a civile abitazione ubicata, nel comune di Bussi sul Tirino (PE), in Via Sandro Pertini s.n.c.

L'immobile in parola si sostanzia in manufatto tipologicamente riconducibile a singola abitazione al piano terra, comprensivo di corte di proprietà esclusiva, proprietà della società denominata '██████████' s.r.l., censita al Comune di Bussi Sul Tirino (PE), con le coordinate in appresso:

- Catasto Fabbricati: Foglio 12, P.lla 1952.

L'immobile proviene a seguito di verbale di vendita senza incanto redatto in data 12/1/2010, rep. 79888 dal notaio Nicola Gioffré, nell'ambito della procedura di esecuzione immobiliare n. 72/2000 promossa dalla Cassa di Risparmio di Pescara e Loreto Aprutino Spa nei confronti di Salvatore Piero, Donato e Diego.

Sulla scorta di procedura estimativa di tipo sintetico-comparativa, fondata su riferimenti documentali oggettivanti e sulla applicazione di specifici parametri di adeguamento, il più probabile valore di mercato complessivo dell'abitazione al piano terra in oggetto, è stato determinato pari ad arrotondati € 51.000,00 (diconsi euro cinquantuno mila / 00).

COMPENDIO IMMOBILIARE - LOTTO N° 10

Il Lotto n° 10 coincide nello stato di fatto, in due unità immobiliari facenti parte dello stesso isolato, e cioè, un'abitazione con accesso su Via Regina Margherita e un garage con accesso su Via Stoviglieri (strade parallele), ubicata, nel comune di Bussi sul Tirino (PE).

Gli immobili in parola si sostanziano, nello stato di fatto, in un manufatto tipologicamente riconducibile a singola abitazione al piano terra e piano primo, con caratteristiche di un cantiere interrotto durante le lavorazioni e quindi non attivo, con lavori di ristrutturazione iniziati in epoca precedente e ad oggi non ultimati, e garage al piano terra, proprietà della società denominata '██████████ s.r.l., censita al Comune di Bussi Sul Tirino (PE), con le coordinate in appresso:

- Catasto Fabbricati: Foglio 12, P.lla 1951;
- Catasto Fabbricati: Foglio 12, P.lla 777.

Gli immobili provengono a seguito di verbale di vendita senza incanto redatto in data 12/1/2010, rep. 79888 dal notaio Nicola Gioffré, nell'ambito della procedura di esecuzione immobiliare n. 72/2000 promossa dalla Cassa di Risparmio di Pescara e Loreto Aprutino Spa nei confronti di Salvatore Piero, Donato e Diego

Sulla scorta di procedura estimativa di tipo sintetico-comparativa, fondata su riferimenti documentali oggettivanti e sulla applicazione di specifici parametri di adeguamento, il più probabile valore di mercato complessivo dell'abitazione al piano terra e primo e di locale garage al piano terra in oggetto, è stato determinato pari ad arrotondati € 18.000,00 (diconsi euro diciotto mila / 00).

COMPENDIO IMMOBILIARE - LOTTO N° 11

Il Lotto n° 11 si sostanzia in due unità immobiliari facenti parte dello stesso fabbricato, e cioè, un appartamento al piano terra e l'altro ai piani primo e secondo, ubicati nel comune di Popoli (PE), in Contrada Tremonti s.n.c.

Gli immobili in parola si sostanziano in due unità immobiliari, all'interno di un unico manufatto tipologicamente riconducibile ad abitazione al piano terra, piano primo e secondo, proprietà della società denominata '██████████' s.r.l., censita al Comune di Popoli (PE), con le coordinate in appresso:

- Catasto Fabbricati: Foglio 6, P.lla 5, subb. 4 e 5.

Gli immobili provengono a seguito di contratto di vendita con autentica di firma a mezzo notaio dott. Edenio Franchi redatto in data 18/2/2014, registrato in Chieti il 12/3/2014 al n. 842 e trascritto a Pescara in data 14/3/2014 R.G./R.P. 2729/1992.

Sulla scorta di procedura estimativa di tipo sintetico-comparativa, fondata su riferimenti documentali oggettivanti e sulla applicazione di specifici parametri di adeguamento:

- il più probabile valore di mercato complessivo del manufatto edilizio costituito da abitazione al piano terra ed abitazione al piano primo e secondo in oggetto, è stato determinato pari ad arrotondati € 90.600,00 (diconsi euro novanta mila seicento / 00);
- il più probabile canone lordo medio-ordinario di locazione corrisponde per il sub. 4 ad € x mese 180,64 (Diconsi: euro centoottanta/ 64 x mese), e per il sub. 5 ad € x mese 350,35 (Diconsi: euro trecentocinquanta/ 35 x mese).

COMPENDIO IMMOBILIARE - LOTTO N° 12

Il Lotto n° 12 si sostanzia in due unità immobiliari costituite da un capannone con corte annessa e da una tettoia aperta con piccola corte esclusiva, ubicati nel comune di Popoli (PE), in Contrada Tremonti s.n.c..

Gli immobili in parola si sostanziano in due unità immobiliari, tipologicamente riconducibili a capannone articolato in piano terra e piano primo tra loro non collegati e con accessi autonomi e da tettoia ad uso deposito con annesso piccolo manufatto, proprietà della società denominata '██████████' s.r.l., censita al Comune di Popoli (PE), con le coordinate in appresso:

- Catasto Fabbricati: Foglio 6, P.lla 194, sub. 4.
- Catasto Fabbricati: Foglio 6, P.lla 198.

Gli immobili provengono a seguito di contratto di vendita con autentica di firma a mezzo notaio dott. Edenio Franchi redatto in data 18/2/2014, registrato in Chieti il 12/3/2014 al n. 842 e trascritto a Pescara in data 14/3/2014 R.G./R.P. 2729/1992.

Sulla scorta di procedura estimativa di tipo sintetico-comparativa, fondata su riferimenti documentali oggettivanti e sulla applicazione di specifici parametri di adeguamento:

- il più probabile valore di mercato complessivo delle due unità immobiliari, tipologicamente riconducibili a capannone articolato in piano terra e piano primo tra loro non collegati e con accessi autonomi e da tettoia ad uso deposito con annesso piccolo manufatto, è stato determinato pari ad arrotondati € 268.000,00 (diconsi: euro duecento sessantotto mila / 00;
- il più probabile canone lordo medio-ordinario di locazione corrisponde per il capannone part. 194, Sub 4 ad € x mese 967,64 (diconsi: euro novecento sessantasette/ 64 x mese), e per la tettoia part. 198 ad € x mese 288,10 (diconsi: euro duecento ottantotto/ 10 x mese).

COMPENDIO IMMOBILIARE - LOTTO N° 13

Il Lotto n° 13 coincide con tre particelle di terreno, ubicate nel

comune di Popoli (PE), in Contrada Tremonti - in zona posta fuori dal tessuto comunale urbanizzato.

I terreni si sostanziano in tre aree, identificate al foglio 6, particella 1, 18 e 195 tutte con destinazione d'uso urbanistica di "Zona E1 Agricola", di proprietà della società [REDACTED] S.r.l.

I Terreni provengono a seguito di contratto di vendita con autentica di firma a mezzo notaio dott. [REDACTED] redatto in data 18/2/2014, registrato in Chieti il 12/3/2014 al n. 842 e trascritto a Pescara in data 14/3/2014 R.G./R.P. 2729/1992.

Sulla scorta di procedura estimativa di tipo sintetico-comparativa, fondata su riferimenti documentali oggettivanti, il più probabile valore di mercato complessivo dei terreni in oggetto, tenuto conto delle colture catastali, è stato determinato pari ad arrotondati € 104.400,00 (diconsi euro cento quattro mila quattrocento / 00).

Si riportano riepilogative tabelle dei beni mobili ed immobili con relative valutazioni di mercato e canoni di locazione.

1 – BENI MOBILI - VALORE DI MERCATO

Lotto 1 - elementi di arredo e strumentazione per ufficio	€. 6.000,00
Lotto 2 - macchinari ed attrezzature di produzione	€. 90.000,00
Lotto 3 - veicoli e mezzi d'opera	€. 15.000,00
Lotto 4 - scorte di magazzino e minuterie	€. 4.000,00
Valore totale	€. 115.000,00

2 – IMMOBILI – VALORE DI MERCATO

LOTTI	DATO CATASTALE	UBICAZIONE	VALORE DI MERCATO
LOTTO 5 – opificio	Catasto Fabbricati Fg. 1, P.lla 132, Subb. 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 e 17	Bolognano località Piano d'Orta - Via Provinciale s.n.c.	€. 2.000.000,00
LOTTO 6- terreni	Catasto Terreni Fg. 1, P.lle 561 - 563	Bologano località Piano d'Orta - Via Provinciale s.n.c.	€. 2.500,00
LOTTO 7- abitazione– garage	Catasto Fabbricati Fg. 12, P.lla 1154 subb. 4-6	Bussi Sul Tirino - Via Enrico Berlinguer s.n.c	€. 204.000,00
LOTTO 8 – abitazione	Catasto Fabbricati Fg. 12, P.lla 1154 sub. 5	Bussi Sul Tirino Via Enrico Berlinguer s.n.c	€. 169.000,00
LOTTO 9- abitazione	Catasto Fabbricati Fg. 12, P.lla 1952	Bussi Sul Tirino Via Sandro Pertini s.n.c.	€. 51.000,00
LOTTO 10 – abitazione/garage	Catasto Fabbricati Fg. 12, P.lla 1951 - 777	Bussi Sul Tirino Via Regina Margherita / Via Stoviglieri	€. 18.000,00
LOTTO 11- abitazione	Catasto Fabbricati Fg. 6, P.lla 5 subb 4-5	Popoli – Contrada Tremonti	€. 90.600,00
LOTTO 12 – capannone – tettoia	Catasto Fabbricati Fg. 12, P.lla 194 – sub. 4 – Fg. 12, P.lla 198	Popoli – Contrada Tremonti	€. 268.000,00
LOTTO 13 – terreni	Catasto Terreni Fg. 6, P.lle 1 - 18 - 195	Popoli – Contrada Tremonti	€. 104.000,00
VALORE TOTALE BENI IMMOBILI			€. 2.907.100,00

Il valore complessivo dei beni mobili ed immobili ammonta a:

- beni mobili: €. 115.000,00
- beni immobili: €. 2.907.100,00
- totale: €. 3.022.100,00

arrotondati ad €. 3.022.000,00 (dicasi euro tre milioni ventidue mila /00).

3 – IMMOBILI - CANONI DI LOCAZIONE

LOTTI	DATO CATASTALE	UBICAZIONE	CANONE DI LOCAZIONE
LOTTO 5 – opificio	Catasto Fabbricati Fg. 1, P.Illa 132, Subb. 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 e 17	Bolognano località Piano d’Orta - Via Provinciale s.n.c.	€/mese 9.031,47
LOTTO 7- abitazione piano terra – garage	Catasto Fabbricati Fg. 12, P.Illa 1154 subb. 4-6	Bussi Sul Tirino - Via Enrico Berlinguer s.n.c	€/mese 754,01
LOTTO 8 – abitazione piano primo	Catasto Fabbricati Fg. 12, P.Illa 1154 sub. 5	Bussi Sul Tirino Via Enrico Berlinguer s.n.c	€/mese 619,37
LOTTO 11- abitazione piano terra, primo e secondo	Catasto Fabbricati Fg. 6, P.Illa 5 subb 4-5	Popoli – Contrada Tremonti	Sub. 4 €/mese 180,64 Sub. 5 €/mese 350,35
LOTTO 12 – capannone piano terra e primo – tettoia	Catasto Fabbricati Fg. 12, P.Illa 194 – sub. 4 – Fg. 12, P.Illa 198	Popoli – Contrada Tremonti	Part. 194 Sub. 4 €/mese 967,64 Part. 198 €/mese 288,10

PRECISAZIONI CONCLUSIVE

In ordine ai beni di che trattasi, con separato riferimento ai beni mobili ed immobili - pur in termini riepilogativi – si ritiene di precisare quanto segue.

BENI MOBILI

Relativamente ai beni mobili, il sottoscritto evidenzia e ribadisce le generalizzate indeterminazioni indotte dalla oggettiva impossibilità di procedere ad analitica identificazione e verifica dei singoli impianti, dei macchinari e, soprattutto, delle rispettive componenti, anche in termini di completezza, di efficienza e di effettiva rispondenza ai dati tecnici desunti dalla eterogenea documentazione in atti, con conseguente esecuzione di ampia documentazione fotografica, avente anche fini identificativi ed esplicativi, e precisamente:

a) – impossibilità ad eseguire le verifiche funzionali-operative e di completezza delle attrezzature e dei macchinari oggetto di inventario, tenuto conto dei ristretti tempi previsti, della dislocazione ovvero stoccaggio degli stessi, delle specifiche e complesse componenti tecnologiche-meccaniche-impiantistiche delle su citate attrezzature e macchinari, tali da richiedere, ai fini di una verifica operativo-funzionale da attuare nel rispetto obbligato dei requisiti di sicurezza, l'utilizzo di personale altamente specializzato e debitamente formato. A tal fine viene acquisita dichiarazione della Sig.ra [REDACTED] – Amministratrice Unica della Società [REDACTED] Srl -, che nel verbale di sopralluogo del 29/2/16, precisava: *“Alla data del fallimento le attrezzature ed i macchinari presenti nell’opificio e nel piazzale, distintamente indicate nell’elenco allegato sub B, erano tutte funzionanti”*;

b) - impossibilità ad eseguire le verifiche di funzionalità degli automezzi – trattori, rimorchi, utilitarie, ecc – da

attuare nel rispetto obbligato dei requisiti di sicurezza, tenuto conto dei ristretti tempi previsti, della dislocazione ovvero stoccaggio degli stessi, dello stato di conservazione, della concreta impossibilità di verificare la completezza meccanico-impiantistica degli stessi strettamente correlata a specifiche ulteriori verifiche da parte di personale specializzato (es: meccanici, elettrauti). A tal fine viene acquisita dichiarazione della Sig.ra [REDACTED] – Amministratrice Unica della Società [REDACTED] Srl -, che nel verbale di sopralluogo del 29/2/16, relativamente al funzionamento degli automezzi di cui all'elenco allegato sub C, precisava: *“degli automezzi di cui al predetto elenco, funzionavano, alla data del fallimento, quelli di seguito indicati:*

- *automezzo, modello Astra BM304, targato BG594RJ situato presso la società Nuova Saica S.r.l. in Bussi sul Tirino alla via Ponte Pescara n. 2;*

- *autovettura, modello Mercedes; GL420, targata DK621ZM, in leasing.”;*

c) - descrizione esclusivamente generalistica, confortata da rilievi fotografici, e non puntuale delle attrezzature minute e del materiale di consumo disassortito, presente all'interno dell'opificio e del piazzale antistante, strettamente correlata alla quantità, natura, stato di dislocazione e stoccaggio degli stessi;

BENI IMMOBILI

Relativamente ai beni immobili, si riporta in appresso:

a) – relativamente all'opificio industriale in Bolognano di cui al lotto 5, si precisa che non risultando dalla documentazione rinvenuta presso l'Ufficio tecnico del Comune di Bolognano, la licenza di abitabilità e usabilità, si è fatto riferimento a quanto riportato nella relazione tecnica

redatta dall'Arch. Michetti nel Fallimento Lattanzio S.r.l. – R.F. 3780/2001, che evidenziava “... è stato rilasciato licenza di abitabilità e usabilità di cui al n. di registro 2/88, con protocollo n. 2169 del 21/5/1988 (vedasi allegato n. 9 ...)”. A tal fine il sottoscritto ha richiesto a mezzo mail al precedente curatore dott. Giacomo Obletter l'acquisizione della relazione di stima completa di allegati redatta dall'Arch. Michetti, a tutt'oggi senza esito;

b) - relativamente ai lotti 7 ed 8, costituiti da abitazioni e garage in Bussi Sul Tirino di cui al fg. 12, part. 1154 sub. 4-5-6, si precisa che le stesse:

- sono state interessate da verbale di sequestro preventivo della Guardia di Finanza, Tenenza di Popoli, del 29/12/2013, per la quota di sequestro pari a 1/1;

- risultano acquisite a seguito di verbale di vendita senza incanto redatto dal notaio Nicola Gioffré in data 12/1/2010 rep. 79888, nell'ambito della procedura di esecuzione immobiliare n. 72/2000 promossa dalla Cassa di Risparmio di Pescara e Loreto Aprutino Spa nei confronti di Salvatore Piero, Donato e Diego;

c) – relativamente al lotto 9, costituito da abitazione in Bussi Sul Tirino di cui al fg. 12, part. 1952, si precisa che la stessa:

- è soggetta ad ordinanza sindacale di inagibilità totale n. 126 del 17/8/2009;

- risulta acquisita a seguito di verbale di vendita senza incanto redatto dal notaio Nicola Gioffré in data 12/1/2010 rep. 79888, nell'ambito della procedura di esecuzione immobiliare n. 72/2000 promossa dalla Cassa di Risparmio di Pescara e Loreto Aprutino Spa nei confronti di Salvatore Piero, Donato e Diego;

d) – relativamente al lotto 10, identificato da immobili in Bussi sul Tirino di cui alle particelle catastali n. 1951 e 777, si riepiloga in appresso:

- gli immobili sono stati oggetto di ordinanza sindacale di inagibilità n. 221 del 13/11/2009;

- gli immobili risultano acquisiti a seguito di verbale di vendita senza incanto redatto dal notaio Nicola Gioffré in data 12/1/2010 rep. 79888, nell'ambito della procedura di esecuzione immobiliare n. 72/2000 promossa dalla Cassa di Risparmio di Pescara e Loreto Aprutino Spa nei confronti di Salvatore Piero, Donato e Diego;

- sono stati riscontrati abusi edilizi, la cui sanatoria comprensiva di oneri tecnici ed amministrativi ammonta, in termini prudenziali, ad €. 47.836,34.

- gli immobili ricadono all'interno dell'aggregato 20 del Comune di Bussi sul Tirino, soggetti a richiesta di contributo in data 8/2/2013 prot. 862 a seguito dei danni indotti dal sisma del 2009; per quanto concerne i correlati profili normativi-procedimentali, il sottoscritto riporta specifiche in appresso:

- a) - prescrizioni di cui all'art. 3, comma 5, del D.L. n. 39 del 28/4/2009, convertito con L. 77 del 24/6/2009, recante: *«Interventi urgenti in favore delle popolazioni colpite dagli eventi sismici nella regione Abruzzo nel mese di aprile 2009 e ulteriori interventi urgenti di protezione civile»*, che recita: *“... art. 3 - Ricostruzione e riparazione delle abitazioni private e di immobili ad uso non abitativo; indennizzi a favore delle imprese ... 5. Il contributo ed ogni altra agevolazione per la ricostruzione o la riparazione degli immobili non spettano per i beni alienati dopo la data del 6 aprile 2009. La proprietà degli*

immobili per i quali è stato concesso il contributo o ogni altra agevolazione per la ricostruzione non può essere alienata per due anni dalla concessione del contributo. Gli atti di compravendita stipulati in violazione della presente disposizione sono nulli. (La concessione del contributo o dell'agevolazione, ad eccezione del contributo per la riparazione dei danni di lieve entità di cui all'articolo 2, comma 11-bis, viene trascritta nei registri immobiliari in esenzione da qualsiasi tributo o diritto, sulla base del titolo di concessione, senza alcun'altra formalità. ...”;

b) - Decreto n. 12 del 3/6/2010 del Commissario Delegato per la Ricostruzione – Presidente della regione Abruzzo avente ad oggetto “*Disposizioni regolamentari per la costituzione dei consorzi obbligatori ai sensi dell’art. 7 dell’ordinanza del Presidente del Consiglio 12 novembre 2009, n. 3820 e ss. mm.*”, che all’art. 3, comma 5 riporta: “... *la costituzione del consorzio è valida ed efficace con la partecipazione dei titolari del diritto di proprietà che rappresentino almeno il 51% della superficie lorda coperta complessiva dell’aggregato ...*”;

c) – O.P.C.M. n. 3820 del 12/11/2009 della Presidenza del Consiglio dei Ministri, che all’art. 7 comma 4, riporta: “... *al fine di procedere ai lavori di cui al comma 3 i proprietari delle singole unità immobiliari si costituiscono in consorzio obbligatorio in tempo utile per presentare la domanda di contributo per la ricostruzione o riparazione delle parti comuni. La costituzione del consorzio è valida con la partecipazione dei proprietari che rappresentino almeno il 51% delle superfici utili*

complessive dell'aggregato, ricomprendendo anche le superfici ad uso non abitativo ...”;

d) – parere della Commissione Tecnico Scientifica del “Commissario Delegato per la Ricostruzione – Presidente della Regione Abruzzo” del 22/11/2011, avente ad oggetto *“richiesta di parere inerente l'ammissibilità a contributo di beni acquistati a titolo gratuito, successivamente al 6 aprile 2009”*, che con riferimento a quanto prescritto dall'art. 3, comma 5, del decreto legge n. 39/2009, convertito dalla legge n. 77/2009, preliminarmente dovendo stabilire *“... la portata dell'espressione “beni alienati” di cui al primo periodo dell'art. 3, comma 5, al duplice fine di accertare ... b) se siano ammissibili a contributo i “beni pignorati in data anteriore al 6 aprile 2009 rispetto ai quali il decreto giudiziale di trasferimento della proprietà in favore del creditore pignorante sia intervenuto solo successivamente a tale data ...”*, ed argomentando sulla natura del primo periodo del richiamato art. 3, comma 5 *“... il primo periodo del comma in esame preclude la concessione del contributo e di ogni altra agevolazione per la ricostruzione o la riparazione dell'immobile qualora la richiesta riguardi beni immobili alienati dopo la data del 6 aprile 2009, ossia in data successiva a quella in cui si è verificato il sisma, ma prima della concessione del beneficio ... in particolare quanto alla ratio del primo vincolo sembra consistere nell'evitare che il proprietario del bene colpito dal sisma possa ottenere un indebito vantaggio attraverso il trasferimento della proprietà del bene stesso ad un terzo interessato a beneficiare del contributo finalizzato alla sua ricostruzione o riparazione ... tali disposizioni non appaiono applicabili nei casi in*

cui il trasferimento della proprietà del bene colpito dal sisma avvenga indipendentemente dalla volontà del proprietario ... al caso in cui il trasferimento della proprietà avvenga in forza di un decreto giudiziale adottato in favore del creditore pignorante ... si delinea una disciplina identica a quella posta dall'art. 46 del D.P.R. n. 380/2001 che ... al comma 5 esclude espressamente che la sanzione della nullità si applichi agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali...”,

concludeva affermando in appresso:

“... in relazione ai quesiti formulati con la richiesta di parere in oggetto si può conclusivamente affermare che l'espressione “beni alienati” di cui al primo periodo del comma in esame includa i beni oggetto del c.d. negotium mixtum cum donatione, ma non comprenda ... b) né i beni pignorati in data anteriore al 6 aprile 2009 rispetto ai quali il decreto giudiziale di trasferimento della proprietà in favore del creditore pignorante sia intervenuto solo successivamente a tale data ...”.

e) – relativamente al lotto 11, identificato da immobili in Popoli di cui al foglio 6, particella catastale n. 5, subalterni 4 e 5, si precisa che gli stessi sono pervenuti a seguito di contratto di vendita con autentica di firma a mezzo notaio dott. Edenio Franchi del 18/2/2014, registrato in Chieti il 12/3/2014 al n. 842 e trascritto a Pescara in data 14/3/2014 R.G./R.P. 2729/1992;

f) – relativamente al lotto 12, identificato da immobili in Popoli di cui al foglio 6, particella catastale n. 194, subalterno 4 e particella catastale n. 198, si precisa che gli stessi sono pervenuti a seguito di contratto di vendita con autentica di firma a mezzo notaio dott. Edenio Franchi del

18/2/2014, registrato in Chieti il 12/3/2014 al n. 842 e trascritto a Pescara in data 14/3/2014 R.G./R.P. 2729/1992;
g) – relativamente al lotto 13, identificato da terreni in Popoli di cui al foglio 6, particelle catastali n. 1, 18 e 195, si precisa che gli stessi sono pervenuti a seguito di contratto di vendita con autentica di firma a mezzo notaio dott. Edenio Franchi del 18/2/2014, registrato in Chieti il 12/3/2014 al n. 842 e trascritto a Pescara in data 14/3/2014 R.G./R.P. 2729/1992.

%0%0%0%0%0%0%0%

Ad evasione del mandato conferito, il sottoscritto consulente - disponibile a qualsivoglia ulteriore chiarimento - rassegna la presente relazione, ed i relativi allegati.

Pescara, 8/7/2016

Il Tecnico estimatore
Arch. Pasquale Polidori

Firmato digitalmente da
Pasquale Polidori

CN = Polidori Pasquale
O = Ordine Architetti di
Pescara/80020530681
T = Architetto
SerialNumber =
IT:PLDPOL63P29G141D
e-mail =
pasqualepolidoriarchitetto@gmail.com
C = IT



FALLIMENTO ‘[REDACTED]’ s.r.l.” – N° 4/2016 R.F. –
TRIBUNALE DI PESCARA –
CONSULENZA TECNICA ESTIMATIVA

ALLEGATI



INDICE ALLEGATI

- “ALL. A1/3”:** copia sentenza dichiarativa di fallimento del 12/172016;
- “ALL. B1/2”:** conferimento incarico del 24/2/2016;
- “ALL. C1/39”:** copia verbale di inventario del 26/2/2016;
- “ALL. C/40”:** copia istanza al Comune di Bolognano del 26/2/2016;
- “ALL. D/1”:** copia verbale prosecuzione di inventario del 27/2/2016;
- “ALL. D/2”:** copia istanza al Comune di Bolognano del 27/2/2016;
- “ALL. E1/139”:** copia verbale prosecuzione di inventario del 29/2/2016;
- “ALL. E140/141”:** copia istanza al Comune di Popoli del 29/2/2016;
- “ALL. E/142”:** copia istanza al Comune di Bussi sul Tirino del 29/2/2016;
- “ALL. F1/15”:** copia verbale prosecuzione di inventario del 3/3/2016;
- “ALL. G1/29”:** copia verbale prosecuzione di inventario del 4/3/2016;
- “ALL. H1/15”:** copia verbale prosecuzione di inventario del 7/3/2016;
- “ALL. I/1”:** comunicazione mail del curatore del 31/3/2016;
- “ALL. I2/3”:** comunicazione mail del sottoscritto del 1/4/2016;
- “ALL. I/4”:** comunicazione comune di Bussi Sul Tirino del 15/4/2016;
- “ALL. I/5”:** comunicazione Dott. Coladonato del 9/5/2016;
- “ALL. I6/8”:** comunicazione mail del sottoscritto del 10/5/2016;
- “ALL. L1/4”:** copia denuncia danni da sisma relativi al magazzino in Bolognano di cui al sub. 9 del 22/4/2009;
- “ALL. M”:** dati Agenzia del Territorio – istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili;
- “ALL. N”:** visure e planimetrie catastali;
- “ALL. O”:** visura Catasto Terreni del Comune di Bussi sul Tirino, foglio 12, particella 1952;
- “ALL. P1/19”:** copia stralcio CTU redatta dall’Arch. Rosalia Michetti in data 26/8/2002 – procedura fallimento Lattanzio S.r.l. R.F. 3780/2001 – Tribunale di Pescara;
- “ALL. Q1/7”:** copia relazione tecnica asseverata redatta dall’Ing. Filippo Bosco in data 16/10/2014;
- “ALL. R”:** copia documentazione predisposizione pratica certificato prevenzione incendi – CPI – opificio in Bolognano;

- “ALL. S”:** copia pratica prevenzione incendi – opificio in Bolognano;
- “ALL. T”:** lay out di produzione - opificio in Bolognano ;
- “ALL. U1/4”:** copia stralcio P.R.G. e N.T.A. del Comune di Bolognano;
- “ALL. U/5”:** certificato di destinazione urbanistica del Comune di Bolognano;
- “ALL. V/1”:** copia nulla osta esecuzione lavori del Comune di Bolognano del 24/3/1972 e relativi grafici;
- “ALL. V/2”:** copia licenza edilizia n. 1586 del 10/6/1972 inerente opificio in Bolognano, palazzina servizi solo piano terra;
- “ALL. V/3”:** copia licenza edilizia n. 71 del 29/10/1973 – ampliamento opificio in Bolognano;
- “ALL. V/4”:** copia concessione edilizia n. 181 del 3/8/1981 relativa ad ampliamento del complesso industriale in Bolognano;
- “ALL. V/5”:** copia concessione edilizia n. 2 del 19/1/1984 relativa al complesso industriale in Bolognano;
- “ALL. V/6”:** copia concessione edilizia n. 14 del 28/6/1984 relativa a variante in corso d’opera alla palazzina uffici del complesso industriale in Bolognano;
- “ALL. V/7”:** copia concessione edilizia n. 29 del 18/9/1985 relativa alla sola palazzina uffici del complesso industriale in Bolognano;
- “ALL. Z/1”:** copia documentazione a corredo della richiesta di agibilità dell’opificio ubicato in Bolognano;
- “ALL. Z/2”:** copia D.I.A. inerente la costruzione di un muro di contenimento dell’opificio ubicato in Bolognano;
- “ALL. X1/4”:** pubblicazione da internet “capannoni prefabbricati.org”;
- “ALL. X/5”:** osservatorio costi di costruzione Ordine Architetti di Pescara;
- “ALL. X6/7”:** pubblicazione Marcello Orefice, Estimo, Vol. III Estimo industriale, Utet;
- “ALL. Y1/4”:** copia verbale intendenza di finanza di Popoli di sequestro preventivo del 29/12/2013;
- “ALL. Y5/29”:** copia stralcio C.T.U. redatta dal Geom. Marco Di Nicola – Tribunale di Pescara - esecuzione immobiliare;

- “ALL. Y30/33”:** copia verbale di vendita senza incanto rep. 79888 del 12/1/2010;
- “ALL. W1/9”:** copia stralcio P.R.G. e N.T.A. del Comune di Bussi sul Tirino;
- “ALL. W10/26”:** copia concessione edilizia n. 45 del 25/10/1977 e relativo grafico di progetto;
- “ALL. W27/34”:** copia concessione edilizia n. 12 del 12/3/1983 e relativo grafico di progetto;
- “ALL. W35/50”:** copia concessione edilizia n. 19 del 25/11/2008 e relativo grafico di progetto;
- “ALL. J1/2”:** pubblicazioni O.M.I. del Comune di Bussi sul Tirino;
- “ALL. AA/1”:** ordinanza sindacale di inagibilità n. 126 del 17/8/2009 relativa all’immobile in via Pertini, 3;
- “ALL. AA2/6”:** visure storiche per immobile – particelle 1153 e 1952 del foglio 12 del Comune di Bussi sul Tirino;
- “ALL. AB1/11”:** copia concessione edilizia n. 48 del 6/11/1990 e relativo grafico di progetto;
- “ALL. AC/1”:** ordinanza sindacale di inagibilità n. 221 del 13/11/2009 relativa all’immobile in via R. Margherita 289;
- “ALL. AC2/4”:** visure storiche per immobile – particelle 1951 e catastale 1067 del foglio 12 del Comune di Bussi sul Tirino;
- “ALL. AC5/9”:** copia atto costitutivo Consorzio 20 inerente, tra gli altri, gli immobili di via Stoviglieri- via R. Margherita del Comune di Bussi sul Tirino;
- “ALL. AC10/12”:** copia verbale assemblea Consorzio n. 6 del 6/4/2016;
- “ALL. AD1/9”:** copia stralcio del Piano di Ricostruzione e relative N.T.A. del Comune di Bussi sul Tirino;
- “ALL. AE1/9”:** copia stralcio rilievo degli immobili in via Stoviglieri- via R. Margherita del Comune di Bussi sul Tirino, eseguito dall’Arch. Scancella e fornito dall’Ing. Feliciani;
- “ALL. AE10/14”:** copia computo metrico estimativo – opere abusive - fornito dall’Ing. Feliciani;
- “ALL. AE15/21”:** copia computo metrico estimativo – lavori di sanatoria - fornito dall’Ing. Feliciani;

- “ALL. AE22/25”: planimetrie correlate alle opere di sanatoria;
- “ALL. AF1/15”: copia stralcio del Piano Regolatore Esecutivo e relative N.T.A. del Comune di Bussi sul Tirino;
- “ALL. AG”: copia visura catastale particella n. 5 foglio 6 del Comune di Popoli;
- “ALL. AH1/5”: copia relazione asseverata redatta dall’Ing. Bosco in data 13/11/2014;
- “ALL. AI1/10”: copia contratto di vendita con autentica di firme del 18/2/2014 di immobili in Popoli;
- “ALL. AL1/5”: copia stralcio del Piano Regolatore Generale e relative N.T.A. del Comune di Popoli;
- “ALL. AL/6”: comunicazione del Comune di Popoli del 29/2/2016 prot. 2843;
- “ALL. AM1/2”: Osservatorio Mercato Immobiliare – O.M.I. – Popoli abitazioni;
- “ALL. AN1/2”: Osservatorio Mercato Immobiliare – O.M.I. – Popoli capannoni;
- “ALL. AO1/2”: Osservatorio Mercato Immobiliare – O.M.I. – Popoli magazzini;
- “ALL. AP”: certificato di destinazione urbanistica terreni nel Comune di Popoli;
- “ALL. AQ1/168”: documentazione fotografica, foto nn. 1/732.

%0%0%0%0%0%0%0%0%