

# TRIBUNALE DI TERAMO

## PROCEDURA CONCORDATO PREVENTIVO



**\*\*\*Omissis\*\*\***



Giudice Delegato:

***dott. Giovanni Cirillo***

Commissario Giudiziale :

***dott. Maurizio Ferrari***

C.T.U:

***geom. Gabriele TOMASSETTI***



## PERIZIA BENI IMMOBILI

### marzo 2021



Oggetto: **Consulenza Tecnica di Ufficio** nella procedura di concordato preventivo la ditta \*\*\*Omissis\*\*\* dei beni immobili di proprietà nel comune di ATRI

Giudice Delegato: **dott. Giovanni Cirillo**

Commissario Giudiziale: **dott. Maurizio Ferrari**

C.T.U: **geom. Gabriele TOMASSETTI**



\*\*\*\*\*

Il sottoscritto geom. Gabriele Tomassetti, con studio in Giulianova alla Piazza Buoizzi 22, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Teramo al n. 1036, in riferimento alla procedura di Concordato Preventivo a carico della ditta \*\*\*Omissis\*\*\*

### PREMESSO

presenta la seguente relazione tecnico-illustrativa. Espletate le operazioni e le ricerche resesi necessarie, lo scrivente redige il presente elaborato diviso in due parti: una descrittiva estimativa, come in indice e l'altra raccolta degli allegati.



### INDICE

|                                                           |      |
|-----------------------------------------------------------|------|
| A) Premesso che .....                                     | pag3 |
| B) Ubicazione e natura dei beni oggetto della stima ..... | pag3 |

|                                           |       |
|-------------------------------------------|-------|
| 1.1 - Dati Catastali e intestazione ..... | pag4  |
| 1.2 - Provenienza .....                   | pag4  |
| 1.3 - Situazione Edilizia .....           | pag5  |
| 1.4 - Situazione Urbanistica .....        | pag5  |
| 1.5 - Ispezioni ipotecarie .....          | pag5  |
| 1.6 - Descrizione dei beni .....          | pag5  |
| 1.7 - Misurazione .....                   | pag7  |
| 1.8 - Metodo di stima adottato .....      | pag 7 |
| 1.9 - Valore attribuibile al bene.....    | pag7  |
| 1.10- Gestione e vincoli .....            | pag 8 |
| 1.11- Riepilogo ....                      | pag 8 |

A – Premesso che



- ricevuto l'incarico di descrivere e stimare i beni di compendio acquisiti alla massa fallimentare, lo scrivente ha dato corso alle indagini preliminari, di indole informativa e tecnica, indirizzate alla raccolta dei dati indispensabili per poter successivamente procedere alla richiesta della documentazione ipotecaria, catastale e comunale;
- raccolti i documenti necessari, ha predisposto gli elaborati grafici e fotografici da allegare alla relazione tecnico descrittiva;
- ha proceduto alla valutazione dei beni;

tutto ciò premesso, lo scrivente rassegna il seguente elaborato tecnico estimativo.



### **C – Ubicazione e natura dei beni oggetti della stima**

I beni oggetto di stima sono composti da:

- Fabbricato industriale ubicato a Atri (TE) - Zona Industriale Sant'Andrea  
Opificio industriale da cielo a terra con annessa area esterna di pertinenza ubicato nel comune di Atri



## 1 - 1) DATI CATASTALI e INTESTAZIONE

### DATI CATASTALI Catasto fabbricati

| Dati identificativi |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |         |       |          |
|---------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Sezione             | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| 59                  |        | 509   |      |                     | D8        |        | 11156 €     |                      | T-1     |       |          |

### Catasto Terreni

| Dati identificativi |       |      |       | Dati di classamento |         |             |                    |                    |                 |          |  |
|---------------------|-------|------|-------|---------------------|---------|-------------|--------------------|--------------------|-----------------|----------|--|
| Foglio              | Part. | Sub. | Porz. | Zona Cens.          | Qualità | Classe      | Superficie ha area | Reddito dominicale | Reddito agrario | Graffato |  |
| 59                  |       | 509  |       |                     |         | Ente Urbano |                    | 00 46 20 mq        |                 |          |  |

I beni sono intestati a :

\*\*\*Omissis\*\*\* (Proprietà 1/1) Partita IVA: \*\*\*Omissis\*\*\* Zona Industriale Sant'Andrea 64023 - Atri (TE) e sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale e con intestazione esistente.

## 1 - 2) PROVENIENZA

Con l'atto di compravendita a rogito Notaio \*\*\*Omissis\*\*\* Rep. \*\*\*Omissis\*\*\* del \*\*\*Omissis\*\*\* trascritto a Teramo il \*\*\*Omissis\*\*\* al n. \*\*\*Omissis\*\*\* di formalità, la ditta acquistava dal \*\*\*Omissis\*\*\* le aree distinte al Catasto Terreni del Comune di Atri (TE) al Foglio \*\*\*Omissis\*\*\* P.lle \*\*\*Omissis\*\*\* successivamente variate costituendo l'attuale P.lle \*\*\*Omissis\*\*\* del Foglio \*\*\*Omissis\*\*\*. Con l'atto di compravendita a rogito Notaio \*\*\*Omissis\*\*\* Rep. \*\*\*Omissis\*\*\* del \*\*\*Omissis\*\*\* trascritto a Teramo il \*\*\*Omissis\*\*\* al n. \*\*\*Omissis\*\*\* di formalità, la ditta acquistava dal \*\*\*Omissis\*\*\* le aree distinte al Catasto Terreni del Comune di Atri (TE) al Foglio \*\*\*Omissis\*\*\* P.lle \*\*\*Omissis\*\*\* successivamente variate costituendo l'attuale P.lle \*\*\*Omissis\*\*\* del Foglio \*\*\*Omissis\*\*\*. La stessa ditta realizzava negli anni 1998-2003 il complesso industriale distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Atri (TE) al Foglio \*\*\*Omissis\*\*\* \*\*\*Omissis\*\*\*.

### 1 - 3) SITUAZIONE EDILIZIA

Dalla consultazione al Comune di Atri (TE) si rileva che l'area in procedura su cui sorge il complesso industriale oggetto (\*\*\*) ricade nel vigente P.R.G. in zona "Art. 18-AP - Ambiti extraurbani consolidate" normata dall'art. 18 punto 5 delle N.T.A..

### 1 - 4) SITUAZIONE URBANISTICA

Il fabbricato industriale ha ottenuto i seguenti titoli edilizi : 1) Concessione Edilizia n. \*\*\* del \*\*\*; 2) Concessione Edilizia n. \*\*\*; 3) D.I.A. Prot. n. \*\*\* del \*\*\*; 4) Permesso di Agibilità del \*\*\*.

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo edilizio reperito presso il Comune di Atri (TE) (D.I.A. Prot. n. \*\*\* del \*\*\*) si rileva una sostanziale corrispondenza dei luoghi.

### 1 - 5) ISPEZIONI IPOTECARIE

Da ispezioni effettuate presso la Conservatoria RR.II. di Teramo gli immobili oggetto di stima sono gravati da:

#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato Iscritto a Teramo il \*\*\* Reg. gen. \*\*\* - Reg. part. \*\*\* Importo: € 516.456,90 A favore di \*\*\* Contro \*\*\* Capitale: € 438.988,36 Rogante: Notaio \*\*\* Data: \*\*\* N° repertorio: \*\*\* Note: La sopra indicata formalità grava sugli immobili identificati al Catasto Terreni del Comune di Atri (TE) al Fg. \*\*\* P.lle \*\*\* successivamente variate costituendo l'attuale P.lla \*\*\* del Fg. \*\*\*.
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo Iscritto a Teramo il \*\*\* Reg. gen. \*\*\* - Reg. part. \*\*\* Importo: € 255.066,08 A favore di \*\*\* Contro \*\*\* Capitale: € 127.153,04 Rogante: Notaio \*\*\* Data: \*\*\* N° repertorio: \*\*\* N° raccolta: \*\*\*

#### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili** Trascritto a Teramo il \*\*\* Reg. gen. \*\*\* - Reg. part. \*\*\* A favore di \*\*\* Contro \*\*\*

### 1 - 6) DESCRIZIONI DEI BENI

L'intero immobile è costituito da un opificio industriale con annessa area esterna di pertinenza. Il capannone è realizzato con struttura in elementi portanti prefabbricati

(pilastri e travi) e chiusure verticali con pannelli in calcestruzzo prefabbricato. Il fabbricato è costituito da piano terra con zona porticato, locali produttivi, spazio espositivo, uffici e servizi igienici, piano ammezzato con un piccolo locale magazzino e dal piano primo con locali produttivi, spazio espositivo, uffici e servizi igienici. I piani sono messi in comunicazione da scale interne e da un ampio montacarichi. Al piano primo si accede anche per mezzo di una scala esterna, prima di ringhiera. I locali produttivi al piano terra e primo hanno pavimentazione del tipo industriale, mentre gli spazi espositivi e gli uffici hanno pavimentazione in marmo, così come anche le scale di collegamento fra i piani. I servizi igienici sono pavimentati e rivestiti con piastrelle in ceramica. L'illuminazione naturale avviene per mezzo di ampie finestre con infissi in alluminio. I servizi igienici sono dotati dei sanitari essenziali. Presenti gli impianti, non verificati se funzionanti e/o a norma. L'area di pertinenza, alla quale si accede direttamente dalla strada per mezzo di accesso carrabile con cancello metallico scorrevole, risulta completamente asfaltata ed è recintata con muretto in calcestruzzo con sovrastanti elementi metallici; su di essa è presente un silos per la lavorazione dei materiali.

#### Analisi delle caratteristiche

##### ESTRINSECHE:

- 1) ambiente economico e sociale : discreto, in quanto inserito nella zona Industriale del Comune di Atri (TE).
- 2) collegamenti stradali : buoni, a poca distanza del casello autostradale Atri-Pineto della A14.
- 3) condizioni climatiche : buone, tipiche del medio entroterra, con un clima caldo e ventilato estivo e non eccessivamente freddo d'inverno.
- 4) servizi sociali e commerciali : discreti, i diversi servizi commerciali e comunali sono siti nel centro abitato di Atri (TE).

##### INTRINSECHE:

- 1) Accessibilità : Buona.
- 2) Funzionalità generale : Buona.
- 3) Funzionalità impianti : Presenti, al sopralluogo, non verificati se a norma.
- 4) Grado di rifinitura : Buono.
- 5) Stato di manutenzione : Buono.
- 6) Esposizione : Buona.
- 7) Salubrità : Buona.
- 8) Panoramica : Discreta.

## 1 - 7) MISURAZIONE

E' stata verificata la consistenza del fabbricato oggetto di stima. Per il calcolo della superficie commerciale si è fatto riferimento alla consistenza lorda degli immobili comprensiva delle tramezzature e dei muri perimetrali e di metà delle murature/tramezzature in confine con altre proprietà.

Sono stati applicati congrui coefficienti di riduzione per la determinazione della superficie commerciale.

La superficie commerciale determinata è la seguente:

- \* locali uso esposizione e ufficio piano terra e primo piano: **mq 542,00**
- \* locali laboratorio al piano terra e primo piano = **mq 2200,00;**
- \* porticato esterno mq 104,00 x 0,50 = **mq 52,00;**
- \* cortile esterno mq 3200 x 0,03 = **mq 96,00**

**La superficie commerciale totale è pari a: mq 2890,00**

## 1 - 8) METODO DI STIMA ADOTTATO

Per la determinazione del valore commerciale si è scelto il metodo del raffronto. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quello in esame tenendo presenti: la consistenza superficiale, la localizzazione, la vetustà, lo stato di manutenzione, la situazione edilizia/urbanistica, la situazione occupazionale, le modalità di trasferimento del bene, l'incidenza delle parti comuni ad altre unità immobiliari, i vincoli e le prescrizioni derivanti dagli atti di provenienza, l'assenza dell'attestato di certificazione energetica, le caratteristiche intrinseche della procedura, ecc.. Sono stati presi in debita considerazione i valori commerciali pubblicizzati dell'Agenzia del Territorio (*Osservatorio del Mercato Immobiliare*). La media dei prezzi dei beni analoghi determinata, è stata temperata positivamente o negativamente alla luce degli indici specifici dei beni oggetto della presente stima; sono state effettuate le opportune aggiunte e detrazioni per riportare il bene all'ordinarietà.

## 1 - 9) VALORE ATTRIBUIBILE AI BENI

In base a quanto sopra riportato e alla descrizione degli immobili con le condizioni attuali dell'intero fabbricato, si è poi proceduti alla determinazione del valore commerciale mediante la comparazione con beni analoghi per tipologia e caratteristiche, apportando, come già detto, le opportune detrazioni ed aggiunte al fine di riportare il bene all'ordinarietà. Il valore degli immobili oggetto di stima è valutabile in € 340,00/mq. per i fabbricati

Ne consegue che il valore commerciale per i diritti di 1/1 della piena proprietà dell'intero capannone destinato a opificio industriale è pari a :

**mq 2890,00 x € 340,00 €/mq = € 982.600,00 per i diritti di 1/1 della piena proprietà dell'immobile.**

## 1 - 10) GESTIONE E VINCOLI

Gli immobili oggetto di stima sono attualmente utilizzati.

## 1 - 11) RIEPILOGO

Si riassumono le informazioni già dettagliatamente esposte nei paragrafi precedenti e riportate nel prospetto riepilogativo:

– il valore commerciale dei diritti di proprietà dei beni oggetto di stima è determinato in € **982.600,00 ( euro noventoottantaduemilaseicento/00)**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Valore € 982.600,00

Il tutto in adempimento al gradito incarico conferitomi.

### **Allegati:**

N° 1 – Planimetria catastale

N° 2 – Schede Catasto fabbricati dell'immobile

N° 3 – Stralcio PRG vigente

N° 4 – Visura ipotecaria con elenco pregiudizievoli;

N° 5 – Documentazione fotografica

;

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Giulianova, lì marzo 2021

Il C.T.U.

Geom. Gabriele Tomassetti

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## Allegato 1 Planimetria Catastale

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

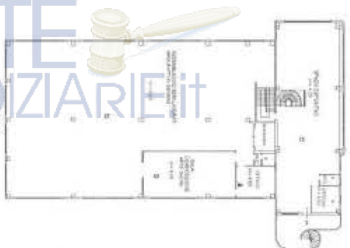
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## Allegato 2 Schede Catasto fabbricati dell'immobile

**ASTE GIUDIZIARIE.it**

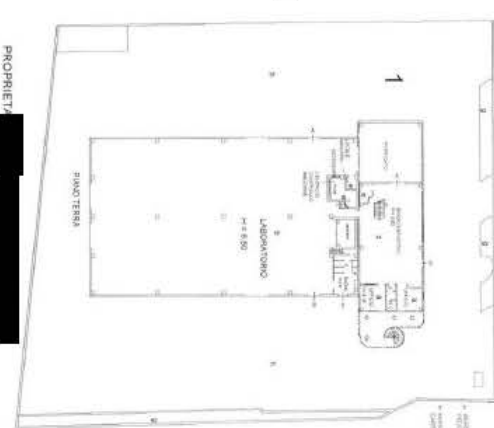
|                                                                                                                                                            |                                                                                                   |                                                                                                                          |                                                                                                     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>11/02/2020<br/>T0008162 - Relazione METINAKI ANTONIO - Utile Pluriennale n. 41<br/>Verifiche: 1 - Pagine (n. 41) - 43/27/43/29 - Item di scala: 1:1</p> | <p><b>Agenzia del Territorio<br/>CATASTO FABBRICATI</b><br/>Ufficio provinciale di<br/>Teramo</p> | <p>Dichiarazione protocollo n. 70906 del 05/06/2003<br/>Pianimetria di s.l.s. in Comune di ACEI<br/>Piani Sott'altre</p> | <p>Identificativi Catastali:<br/>Sezione: 59<br/>Foglio: 59<br/>Particella: 503<br/>Subalterno:</p> |
| <p>Scala 1:500</p>                                                                                                                                         |                                                                                                   | <p>Completata da:<br/>Iscritta all'albo:<br/>Prov. 9.</p>                                                                |                                                                                                     |

**ASTE GIUDIZIARIE.it**



PIANO TERRO  
AMBITO

**ASTE GIUDIZIARIE.it**

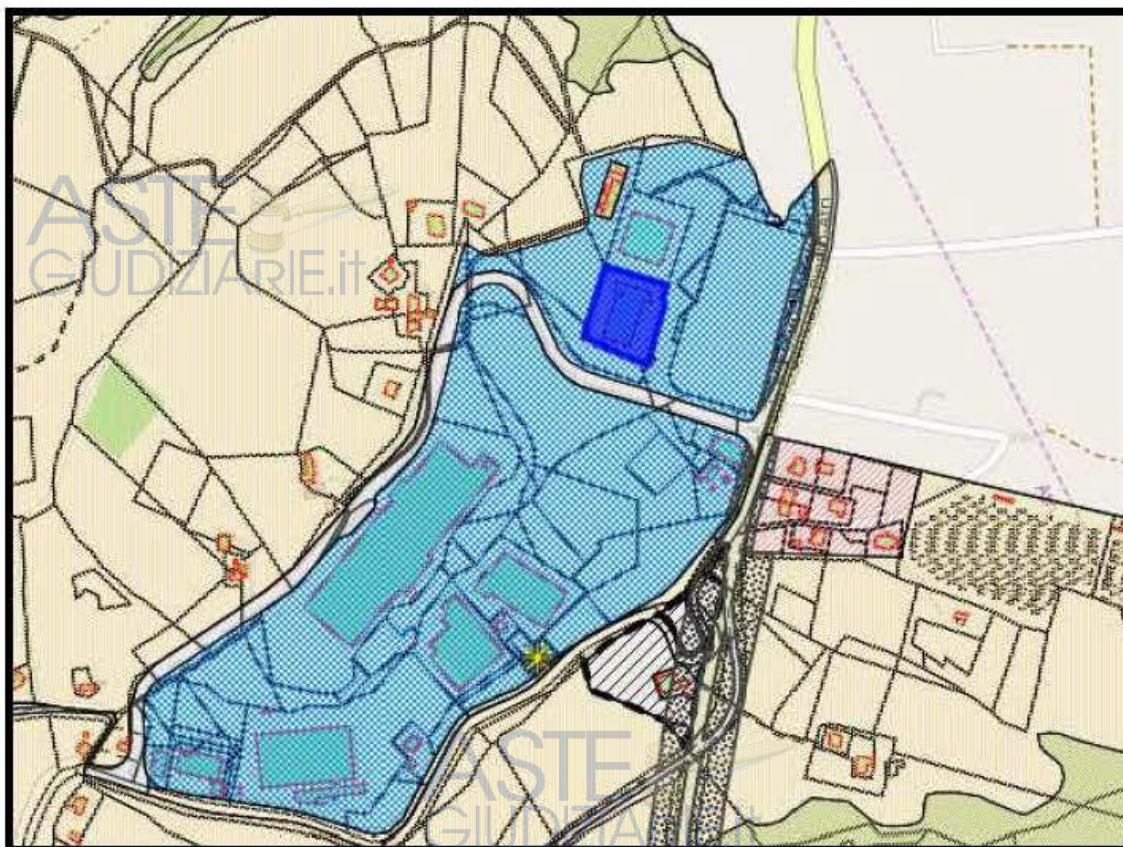


STRADA

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 11/02/2020 - Comune di ACEI (AR) - Foglio 59 Particella 503 s.l.s.  
CONTRADA PIANE SANI - ALDERO s.l.s. n. 41.

**Allegato 3 Stralcio PRG Vigente**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**FG. 59 P.LLA 509**

**Inserimento P.R.G. :**

**100% : Art. 18 – Ambiti extraurbani consolidati (Art. 18 punto 5 N.T.A)**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## Allegato 4Visura ipotecaria con elenco pregiudizievoli



Direzione Provinciale di TERAMO  
Ufficio provinciale - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare

### Ispezione Ipotecaria

Data 17/04/2021 Ora 13:23:00  
Pag. 1 - Segue

#### Ispezione telematica

Ispezione n. T69743 del 17/04/2021

per immobile

Richiedente TMSGRL

#### Dati della richiesta

Immobile: Comune di ATRI (TE)  
Tipo catasto: Fabbricati  
Foglio: 59 - Particella 509  
Ulteriori restrizioni: Nessuna

#### Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 02/03/1987 al 16/04/2021

#### Elenco immobili

Comune di ATRI (TE) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0059 Particella 00509 Subalterno -

#### Elenco sintetico delle formalità

- ISCRIZIONE del 30/06/2003 - Registro Particolare 1667 Registro Generale 10333  
Pubblico ufficiale DE GALITIIS LUIGI Repertorio 70984/12849 del 18/06/2003  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:
  - Comunicazione n. 625 del 19/03/2010 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 05/01/2010.  
Cancellazione totale eseguita in data 22/03/2010 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
- ISCRIZIONE del 18/12/2009 - Registro Particolare 5381 Registro Generale 21653  
Pubblico ufficiale DE GALITIIS LUIGI Repertorio 92434/20589 del 09/12/2009  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Nota disponibile in formato elettronico
- TRASCRIZIONE del 17/12/2019 - Registro Particolare 12971 Registro Generale 18334  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE Repertorio 3270 del 22/11/2019  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico
- TRASCRIZIONE del 08/01/2021 - Registro Particolare 142 Registro Generale 174  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TERAMO Repertorio 1183 del 04/11/2020  
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO



## Allegato 5 Documentazione fotografica

