

# TRIBUNALE DI TERAMO

CANCELLERIA FALLIMENTARE

## CONCORDATO PREVENTIVO N° 07/09

*promossa da:*

### **MASSA DEI CREDITORI**

Commissario Giudiziale: Dott.ssa CORNELIA POMPEI

Commissario Giudiziale: Dott. ANTONIO DI GASPARE

*contro:*

\*\*\*\*\* \*\* \*\*\*\*\* \*\* \*\*\*\*\* \*\*

\*\*\*\*\* & \* . \* . \*

**Giudice Delegato: CONCIATORI dott. Flavio**

CTU: arch. Sergio Procaccini

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

<b>Lotto unico:</b>	Mangimificio (con annesso appartamento al piano primo) sito in Comune di Civitella del Tronto alla località "Oltre Salinello".
---------------------	--

### **ALLEGATI ALLA RELAZIONE TECNICA E STIMA-GENERALE:**

- ALLEGATO "A" PARTE PRIMA: PROSPETTO RIEPILOGATIVO ED IDENTIFICATIVO DEGLI IMMOBILI;
- ALLEGATO "A" PARTE SECONDA: ELABORATI ED ATTI IDENTIFICATIVI DEGLI IMMOBILI.
- ISPEZIONI PRESSO LA CONSERVATORIA RR.II. DI TERAMO.

Teramo, li: **14/10/2009**

**Il C.T.U.**

Arch. Sergio Procaccini

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

# TRIBUNALE DI TERAMO

CANCELLERIA FALLIMENTARE

## CONCORDATO PREVENTIVO N° 07/09

*promossa da:*

### MASSA DEI CREDITORI

Commissario Giudiziale: Dott.ssa CORNELIA POMPEI

Commissario Giudiziale: Dott. ANTONIO DI GASPARE

*contro:*

\*\*\*\*\* \*\* \*\*\*\*\* \*\* \*\*\*\*\* \*\*

\*\*\*\*\* & \*.\*.\*.

**Giudice Delegato: CONCIATORI dott. Flavio**

CTU: arch. Sergio Procaccini

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

<b>Lotto unico:</b>	Mangimificio (con annesso appartamento al piano primo) sito in Comune di Civitella del Tronto alla località "Oltre Salinello".
---------------------	--

Lo scrivente arch. **Sergio Procaccini** con studio in Teramo alla Via F. Turati n° 4 iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Teramo con il n° 462, presenta la seguente relazione tecnico-estimativa su incarico del G.D. che, con provvedimento in data **21/07/2009**, lo ha nominato Consulente Tecnico nel concordato preventivo di cui all'oggetto.

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 di raccolta degli allegati.

### Indice:

A) Premesso	pag. 2
B) Beni immobili ceduti per l'ammissione al concordato preventivo	pag. 2
C) Ubicazione e natura dei beni oggetto della stima	pag. 3
D) Generalità dei beni e loro disponibilità	pag. 3
D1 ) Pertinenza	pag. 3
D2 ) Provenienza	pag. 3
D3 ) Dati catastali	pag. 3
D4 ) Confini	pag. 4
D5 ) Situazione edilizia	pag. 4
D6 ) Situazione urbanistica	pag. 5
E) Atti pregiudizievoli	pag. 5
E1) Iscrizioni	pag. 5
E2) Trascrizioni	pag. 7

F) Descrizioni dei beni	pag 7
F <sub>1</sub> ) Configurazione dei beni e stato manutentivo generale degli stessi	pag 7
G) Misurazione	pag 9
H) Metodo di stima adottato	pag 10
I) Analisi delle caratteristiche	pag 10
I <sub>1</sub> ) Estrinseche	pag 10
I <sub>2</sub> ) Intrinseche	pag 11
L) Valore attribuibile ai beni	pag 11
M) Proposta di vendita	pag 12
N) Regime fiscale	pag 12
O) Gestione	pag 12
P) Riepilogo	pag 12

#### A) Premesso che:

- ricevuto l'incarico di descrivere e stimare i beni di compendio della procedura, 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;
- più volte si è recato presso i beni oggetto di stima per rendersi conto della loro consistenza;
- ha effettuato sopralluoghi nelle date del **25/09/2009** e del **09/09/2009** sempre alla presenza della Sig.ra \*\*\*\*\* \*\* \*\*\*\*\*;
- raccolti alcuni documenti, ha predisposto gli elaborati grafici e fotografici da allegare alla relazione tecnico descrittiva;
- che ha proceduto alla valutazione dei beni.

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

Si puntualizza che i silos insistenti all'interno del mangimificio e sull'area scoperta di pertinenza dello stesso, il quadro comando dell'impianto mangimificio, la fossa di scarico materie prime, i n° 5 elevatori (nastro trasportatore) ed il serbatoio gasolio non sono oggetto di stima del presente elaborato peritale in quanto gli stessi saranno valutati dal Dott. \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*.

\*\*\*\*\*

#### B) Beni immobili ceduti per l'ammissione al concordato preventivo

- 1) Capannone industriale per la produzione di mangimi.

##### **Note del C.T.U.**

*Da visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Teramo i beni risultano essere censiti al C.F. del Comune di Civitella del Tronto al foglio **14** particella **351** subb. **1** e **2** ed al C.T. del predetto comune al foglio **14** particella **351**.*

### C) Ubicazione e natura dei beni oggetto della stima

I beni oggetto di stima sono composti da un mangimificio (ed annesso appartamento al piano primo) sito in comune di Civitella del Tronto alla località "Oltre Salinello" nei pressi della S.P. n° 259.



### D) Generalità dei beni e loro disponibilità

#### D<sub>1</sub>) Pertinenza

E' stato verificato che i beni oggetto di stima sono di **PIENA ED ESCLUSIVA PROPRIETÀ** della Società \*\*\*\*\* \*\* \*\*\*\*\* di \*\*\*\*\* \*\* \*\*\*\*\* & \*. \*.\*.\*, con sede in comune di Civitella del Tronto, codice fiscale **00111840674**.



#### D<sub>2</sub>) Provenienza

La proprietà dei beni immobili è pervenuta alla società \*\*\*\*\* \*\* \*\*\*\*\* di \*\*\*\*\* \*\* \*\*\*\*\* & \*. \*.\*.\* (come nel paragrafo precedente generalizzata) in virtù del seguente titolo:

- **cessione di quote di società e conseguente modifica di atto costitutivo di società in accomandata semplice** a rogito Not. \*\*\*\*\* (rep. 45902 – racc. 10055) del 29/12/2006 trascritto in data **17/01/2007** al n° **824** di formalità.

#### D<sub>3</sub>) Dati Catastali

Al **C.F.** del Comune di **CIVITELLA DEL TRONTO**, alla data del **10/08/2009**, i beni oggetto di stima intestano a:

- **Società \*\*\*\*\* \*\* \*\*\*\*\* di \*\*\*\*\* \*\* \*\*\*\*\* & \*. \*.\*.\***, con sede in comune di Civitella del Tronto, codice fiscale \*\*\*\*\* \*\*, **proprietà 1/1**,

con i seguenti dati:

- foglio **14** particella **351**, sub. **1**, categoria **D/7**, rendita catastale € **5.887,61**, indirizzo Frazione Oltre Salinello, piano T – 1;
- foglio **14** particella **351**, sub. **2**, categoria **A/3**, classe **3**, consistenza **5,5** vani, rendita catastale € **207,36**, indirizzo Frazione Oltre Salinello, piano 1.

#### **Note del C.T.U.**

*L'area sulla quale insiste il fabbricato oggetto di stima ha una consistenza catastale, tra coperta e scoperta, di mq **6.251**.*

*La planimetria catastale del piano terra deve essere aggiornata.*

*Variazioni catastali nel ventennio*



L'unità immobiliare distinta al C.F. al foglio 14 particella 351 (sub. 1) era precedentemente identificata con la particella 274 (variazione per modifica identificativo del 09/10/2003 n° 15051.1/2003 in atti dal 09/10/2003 (protocollo n. TE 0134396). L'unità immobiliare distinta al C.F. al foglio 14 particella 351 (sub. 2) era precedentemente identificata con la particella 274 (variazione per modifica identificativo del 09/10/2003 n° 15053.1/2003 in atti dal 09/10/2003 (protocollo n. TE 0134403). L'unità immobiliare distinta al C.T. al foglio 14 particella 351 (oggi della consistenza di mq 6.251) era precedentemente identificata con la particella 274 (con consistenza catastale di mq 6.500) a seguito di frazionamento n. 3366.7/1993 in atti dal 12/03/1994.

#### D<sub>4</sub>) Confini

L'area sulla quale insiste il capannone oggetto di stima confina a giro con:

- strada comunale, \*\*\*\*\* su più lati, \*\*\*\*\* , salvo altri e/o variati.

#### D<sub>5</sub>) Situazione edilizia

Per quanto accertato presso i competenti uffici del Comune di Civitella del Tronto, per la realizzazione del fabbricato oggetto di stima sono stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- **Concessione Edilizia prot. 5935** – pratica edilizia **132** del 06/12/1978 su richiesta della ditta \*\* \*\*\*\*\* – \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* per *costruzione di stabilimento per la produzione di mangimi ad uso zootecnico e di mangimificio – Recinzione;*
- **Concessione Edilizia in variante n° 43** – pratica edilizia **62/81** del 15/06/1981 su richiesta della ditta \*\*\* \*\*\*\*\* e \*\*. (\*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*) e \*\*\*\*\* per *variante in corso d'opera costruzione di mangimificio concessione 132 del 16/12/1978 in località Oltre Salinello;*
- **Concessione Edilizia in variante** (con prescrizione) n° **50** – pratica edilizia **67/86** del 19/12/1981 su richiesta della ditta \*\* \*\*\*\*\* costruzione di mangimificio in località Oltre Salinello – *progetto di variante;*

Nelle date del 08/03/1985, 13/06/1986 e 10/09/1987 sono state rilasciate dal Sindaco di Civitella del Tronto, le **Autorizzazioni di Abitabilità nn° 62/81, 43/81 e 67/89.**

Per gli immobili (o per porzione degli stessi) è stata presentata una domanda di condono edilizio ai sensi della Legge 47/85 (pratica n° 496/86) che però lo scrivente non ha potuto visionare in quanto la stessa, come da comunicazione scritta del Comune di Civitella del Tronto del 08/10/2009, attualmente, non è stata rilevata dagli atti in possesso dell'ufficio tecnico (si

veda note del Comune di Civitella del Tronto del 08/10/2009 inviata allo scrivente a mezzo fax riportata in allegato). E' presumibile che la istanza di condono edilizio di cui sopra sia quella allegata all'atto di rettifica trascritto in data 30/12/92 al n° 11117/92 di formalità (rog. Not. \*\*\*\*\* del 14/12/92, rep. 88195 – racc. 10183) presentata dalla Società \*\*\* \*\*\*\*\* e C. S.n.c. per la sanatoria di opere realizzate in difformità a titoli edilizi rilasciati per una superficie di mq 5,70 (oblazione versata pari ad € 123,43 (L. 239.000).

In occasione dei sopralluoghi effettuati **sono state accertate delle difformità** tra quanto autorizzato e quanto realizzato riconducibili essenzialmente alla realizzazione di un locale allo stato grezzo (ove è collocata la caldaia della cubettatrice) e di una tettoia sul lato Est del fabbricato, alla realizzazione di un locale magazzino/deposito attrezzi allo stato grezzo e di muro in forati di laterizio sul lato Sud del fabbricato, ad una differente recinzione dell'area di pertinenza del mangimificio ed a differenti quote misurate in orizzontale e verticale.

#### **D<sub>6</sub>) Situazione urbanistica**

Secondo il **P.R.G.** del Comune di **CIVITELLA DEL TRONTO**, visto il Certificato di Destinazione rilasciato in data **19/08/2009** prot. **3131**, l'area sulla quale insiste il fabbricato oggetto di stima, ha la seguente destinazione urbanistica:

- **Zona Agricola Normale** di cui all'art. 33.2 delle NN.TT.A..

Per le prescrizioni urbanistiche si faccia riferimento agli specifici allegati dell'elaborato peritale.

#### **E) Atti pregiudizievoli**

##### **E<sub>1</sub>) Iscrizioni**

Dal ispezioni effettuate presso la Conservatoria RR.II. di Teramo nelle date del **07/08/2009** e **10/08/2009**, a tutto il **09/08/2009**, gli immobili oggetto di stima risultano essere gravati da:

- **Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario** iscritta in data **25/09/2003** al n° **2525** di formalità per complessivi **€ 700.000,00** a favore del \*\*\*\*\* **delle \*\*\*\*\* S.p.A.** e contro la Società \*\*\*\*\* **di \*\*\*\*\* & \* . \* . \***

L'iscrizione è annotata da formalità del **19/09/2007** n° **2473** per atto modificativo del contratto di mutuo

Spese vive per la cancellazione totale dell'iscrizione: € 35,00.

**Note**

*L'iscrizione grava sulle unità immobiliari distinte al C.F. del Comune di Civitella del Tronto al foglio 14 particella 274 subb. 1 e 2.*

- **Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario** iscritta in data **16/05/2007** al n° **1856** di formalità per complessivi **€ 400.000,00** a favore del \*\*\*\*\* delle \*\*\*\*\* S.p.A. e contro la Società \*\*\*\*\* \*\* \*\*\*\*\* di \*\*\*\*\* \*\* \*\*\*\*\* & \*. \*.\*.\*.

Spese vive per la cancellazione totale dell'iscrizione: € 35,00.

**Note**

*L'iscrizione grava sulle unità immobiliari distinte al C.F. del Comune di Civitella del Tronto al foglio 14 particella 351 subb. 1 e 2.*

- **Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo** iscritta in data **16/10/2008** al n° **3557** di formalità per complessivi **€ 281.000,00** a favore del \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* S.p.A. e contro la Società \*\*\*\*\* \*\* \*\*\*\*\* di \*\*\*\*\* \*\* \*\*\*\*\* & \*. \*.\*.\*.

L'iscrizione grava anche su altre unità immobiliari di proprietà di terzi (non interessati dalla presente procedura).

Spese vive per la cancellazione totale dell'iscrizione: € 1.499,00.

**Note**

*L'iscrizione grava sulle unità immobiliari distinte al C.F. del Comune di Civitella del Tronto al foglio 14 particella 351 subb. 1 e 2 ed al C.T. al foglio 14 particella 351.*

- **Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo** iscritta in data **10/12/2008** al n° **4368** di formalità per complessivi **€ 55.000,00** a favore del \*\*\*\*\* S.r.l. e contro la Società \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* & \*. \*.\*.\*.

L'iscrizione grava anche su altre unità immobiliari di proprietà di terzi (non interessati dalla presente procedura).

Spese vive per la cancellazione totale dell'iscrizione: € 369,00.

**Note**

*L'iscrizione grava sulle unità immobiliari distinte al C.F. del Comune di Civitella del Tronto al foglio 14 particella 351 subb. 1 e 2.*

*Alla data della iscrizione della ipoteca la denominazione della società era \*\*\*\*\* Di \*\*\*\*\* di \*\*\*\*\* \*\* \*\*\*\*\* & \*. \*.\*.\* e non \*\*\*\*\* \*\* \*\*\*\*\* & \*. \*.\*.\* come riportato nella ipoteca.*

- **Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo** iscritta in data **30/01/2009** al n° **235** di formalità per complessivi **€ 16.000,00** a favore del \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* S.p.A. e contro la Società \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di \*\*\*\*\* \*\* \*\*\*\*\* & \*. \*.\*.\*.

Spese vive per la cancellazione totale dell'iscrizione: € 262,00.

**Note**

*L'iscrizione grava sulle unità immobiliari distinte al C.F. del Comune di Civitella del Tronto al foglio 14 particella 351 subb. 1 e 2 ed al C.T. al foglio 14 particella 351.*

- **Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo** iscritta in data **26/02/2009** al n° **567** di formalità per complessivi **€ 50.000,00** a favore del \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* **S.p.A.** e contro la Società \*\*\*\*\* \*\* \*\*\*\*\* di \*\*\* \*\*\*\*\* \*\* \*\*\*\*\* & \*\*.\*.\*.\*.

Spese vive per la cancellazione totale dell'iscrizione: € 344,00.

#### **Note**

*L'iscrizione grava sulle unità immobiliari distinte al C.F. del Comune di Civitella del Tronto al foglio 14 particella 351 subb. 1 e 2 ed al C.T. al foglio 14 particella 351.*

## **E2) Trascrizioni**

### **NESSUN ATTO PREGIUDIZIEVOLE**

#### **F) Descrizioni dei beni**

##### **F1) Configurazione dei beni e stato manutentivo generale**

I beni oggetto di stima sono composti da un mangimificio sito in Comune di Civitella del Tronto alla località Oltre Salinello.

Gli immobili sono localizzati a circa 400 m dalla Strada Provinciale n° 259 nei presso della frazione Garrufo del Comune di S. Omero ed a circa 18 Km dal casello autostradale "Val Vibrata" dell'Autostrada "A14 Adriatica".

La zona ove sorge il fabbricato è caratterizzata da una scarsa edificazione ed è sita nei pressi del Fiume Salinello.

Si raggiunge il bene oggetto di stima dalla Provinciale percorrendo una strada della larghezza di scarsi 5 ml.

L'area di pertinenza del mangimificio è recintata, sui lati Nord, Est ed Ovest, con muretto in c.a. o in blocchi di cls alleggeriti e sovrastante rete metallica plastificata a torsione semplice sorretta da paletti metallici.

La costruzione gode di n° 2 accessi: il primo, pedonale e carrabile, posto sul lato Nord dell'area (con cancello metallico scorrevole) sul confine con proprietà privata, il secondo, pedonale, posto lungo la strada comunale con cancello metallico ad anta unica.

L'area di pertinenza esterna del mangimificio è quasi totalmente pavimentata in conglomerato bituminoso/battuto di cemento; solo in parte è destinata a verde (incolto con alcuni alberi da frutta).

Il fabbricato principale, ad uso mangimificio, con pianta composta da n° 3 corpi rettangolari sfalsati, è stato realizzato con fondazioni a plinti con telaio di base (presumibilmente), strutture portanti in c.a. gettate in opera (pilastri), copertura metallica (travi reticolate ed arcarecci reggenti copertura leggera); la zona destinata ad uffici (con sovrastante appartamento) è stata realizzata

interamente in c.a. (pilastri e solaio in latero-cemento). Non è stato possibile accertare, in copertura, la presenza di lastre in cemento-amianto (eternit).

Il fabbricato è composto da:

- **piano terra** (della consistenza lorda di circa **851 mq**): uffici e servizi igienici (posti sul fronte Nord), area deposito prodotti finiti, area produzione dei mangimi, area depositi materie prime;
- **piano primo** (accessibile mediante scalinata interna della superficie lorda di circa **103 mq**), appartamento con ingresso/disimpegno, sala/soggiorno, cucina, disimpegno area notte, w.c., bagno e n° 2 camere.

Gli accessi principali al fabbricato sono posti sul lato Nord (area uffici), Ovest (carrabili) e Sud (carrabile).

Si raggiunge l'appartamento al piano terra mediante una scala interna. La costruzione è sprovvista di impianto ascensore.

Le finiture del fabbricato rispecchiano la vetustà dello stesso: pavimentazione industriale al quarzo nella zona di produzione, in ceramica 30x20 nella zona uffici e in ceramica 30x30 nell'appartamento al piano primo, rivestimento delle pareti in intonaco civile negli uffici e nell'appartamento, in ceramica nei servizi igienici e nella cucina (appartamento), battiscopa in legno (ove presenti), infissi interni in alluminio con vetro retinato (uffici piano terra), in legno tamburato ed impellicciato nell'appartamento, infissi esterni in alluminio non a taglio termico privi di vetrocamera (con avvolgibili in pvc nell'appartamento), soglie e davanzali in marmo (ove presenti).

L'impianto elettrico in parte sottotraccia (appartamento al piano primo ed uffici al piano terra) e in parte su canalizzazioni esterne alla muratura, necessita di lavori di manutenzione.

L'impianto di riscaldamento è attivato da caldaia a gas metano posta nel servizio igienico al piano terra (Marca "Ferrol").

I servizi igienici sono attrezzati con sanitari e rubinetterie di ordinaria qualità: nell'appartamento, il bagno è dotato di lavabo, vaso e bidet mentre il w.c. di lavabo, vaso, bidet e piatto doccia.

Sul fronte Sud della costruzione, è presente una tettoia (superficie coperta circa **233 mq**) a protezione della corsia di carico e scarico delle materie prime realizzata con struttura portante in acciaio (pilastri in profilati HEA 140 con piastre di appoggio) travi principali di copertura in profilati IPE 240, arcacerri ad omega da 100 mm. L'area coperta dalla tettoia, pavimentata con battuto di cemento, è accessibile dai lati Est ed Ovest mentre è

delimitata a Nord dal fabbricato ed a Sud da muro allo stato grezzo in forati di laterizio e da locale ad uso deposito della superficie lorda di circa **24 mq** (pavimentazione in battuto di cemento, murature allo stato grezzo in forati di laterizio, copertura con pannelli sandwich modulari in poliuretano espanso.

Sul fronte Est della costruzione sono stati realizzati:

- un locale di forma rettangolare (all'interno del quale è collocata la caldaia della cubettatrice), allo stato grezzo (superficie lorda di circa **19 mq**) con struttura portante in parte in forati di laterizio e parte in elementi metallici e copertura con struttura portante metallica e sovrastanti pannelli sandwich modulari in poliuretano espanso;
- una tettoia (superficie coperta di circa **7 mq**) in pannelli sandwich modulari in poliuretano espanso sorretti da pilastri metallici.

Sull'area esterna di pertinenza, posti ad Est del fabbricato insistono silos metallici per stoccaggio delle materie prime e n° 4 silos metallici sopraelevati per carico rapido delle autobotti (oggetto di stima del Dott. Capriotti Nicola).

A Sud del fabbricato è presente una cabina per la distribuzione dell'energia elettrica della superficie lorda di circa **16 mq**. Con atto trascritto al n° **8272/81** di formalità il piano primo del manufatto è stato concesso in uso gratuito alla società E.N.E.L. S.p.A. per lo smistamento, la trasformazione e la distribuzione dell'energia elettrica.

Sull'angolo Nord-Est è presente una pesa a ponte metallica interrata delle dimensioni di circa ml 3,00 x 8,00.

L'area scoperta posta a Sud è attraversata da linea elettrica aerea (sorretta da pali in cls).

L'area di pertinenza del fabbricato è gravata da servitù a favore della società E.N.E.L. S.p.a. per il passaggio di persone, mezzi d'opera e materiali, per il passaggio e l'esercizio delle condutture elettriche di media e bassa tensione e di quant'altro previsto nell'atto trascritto al n° 8272/81 di formalità.

### **G) Misurazione**

In occasione dei sopralluoghi sono state verificate delle difformità tra quanto autorizzato e quanto realizzato.

E' stato effettuato il rilievo dei beni oggetto di stima come da restituzione grafica in scala 1:100.

Il calcolo della superficie commerciale è comprensivo degli spessori dei muri perimetrali, dei muri interni e della metà dello spessore dei muri in confine con altre proprietà.

Il calcolo delle superfici commerciali è il seguente:

- porzione del piano terra ad uso deposito materie prime, mangimificio e deposito prodotti finiti: **mq 778 circa**;
- porzione del piano terra ad uso uffici e servizi igienici: **mq 73 circa**;
- tettoia lato Sud a protezione area di carico e scarico materie prime: **mq 233 circa**;
- locale allo stato grezzo sul lato Est del corpo di fabbrica principale: **mq 19 circa**;
- tettoia lato Est: **mq 7 circa**;
- locale deposito allo stato grezzo lato Sud: **mq 24 circa**;
- appartamento al piano primo (superficie comprensiva dell'area della proiezione della scala interna): **mq 103 circa**;
- cabina distribuzione energia elettrica: **mq 16 circa**;
- area di pertinenza del fabbricato scoperta: **mq 4.750 circa**.

#### **H) 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 localizzazione, la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiale, la presenza di fonti inquinanti nelle vicinanze, l'esposizione, le prescrizioni urbanistiche gravanti sull'area, lo stato manutentivo, la presenza di eventuali servitù di attive/passive, la situazione occupazionale, ecc. Sono stati tenuti in buon conto anche i valori commerciali pubblicizzati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, e la media dei prezzi ottenuta, è stata temperata positivamente o negativamente, alla luce degli indici specifici dei beni oggetto della presente stima. Sono state effettuate le opportune detrazioni ed aggiunte per riportare il bene all'ordinarietà.

#### **I) Analisi delle caratteristiche**

##### **I<sub>1</sub>) Estrinseche**

Ambiente economico sociale: località Oltre Salinello del Comune di Civitella del Tronto sita nelle vicinanze della frazione Garrufo del Comune di S.Omero. Il mangimificio sorge a poche centinaia di metri dalla Strada Provinciale n° 259.

Collegamenti stradali: buoni. Gli immobili sono raggiungibili dalla Strada Provinciale n° 259 percorrendo una strada asfaltata della larghezza di circa scarsi 5 ml.

Condizioni climatiche: tipiche della zona collinare della provincia teramana.

Servizi sociali e commerciali: tutti presenti in località Garrufò del Comune di S.Omero.

## **I<sub>2</sub>) Intrinseche**

Accessibilità: il mangimificio gode di area esterna di pertinenza pavimentata, per maggior consistenza, in conglomerato bituminoso ed adibita a percorsi carrabili e parcheggi.

Funzionalità generale: buona. Il piano terra del mangimificio è destinato alla produzione, agli uffici ed ai servizi igienici; il piano primo è adibito ad appartamento.

Funzionalità degli impianti: necessitano di lavori di manutenzione.

Finiture: rispecchiano la vetustà della costruzione.

Esposizione: sui quattro lati.

Salubrità: sufficiente illuminazione degli ambienti.

Panoramicità: non di rilievo.

Disponibilità: i beni sono utilizzati direttamente dalla Società \*\*\*\*\*  
\*\*\* \*\*\*\*\* di \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\* \*\*\*\*\* & \* . \* . \* .

## **L) Valore attribuibile ai beni**

In base a quanto sopra riportato e alla descrizione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si è poi proceduti alla determinazione del valore mediante 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 stato valutato circa:

- € 510,00/mq (euro cinquecentodieci/00 al metro quadro) per la porzione di fabbricato al piano terra adibita a mangimificio/depositi;
- € 720,00/mq (euro settecentoventi/00 al metro quadro) per la porzione di fabbricato al piano terra ad uso uffici/servizi igienici;
- € 150,00/mq (euro centocinquanta/00 al metro quadro) per la tettoia lato Sud;

- € 200,00/mq (euro duecento/00 al metro quadro) per il locale allo stato grezzo posto sul lato Est;
- € 50,00/mq (euro cinquanta/00 al metro quadro) per la tettoia sul lato Est;
- € 250,00/mq (euro duecentocinquanta/00 al metro quadro) per il deposito allo stato grezzo sul lato;
- € 730,00/mq (euro settecentotrenta/00 al metro quadro) per l'appartamento al piano primo;
- € 300,00/mq (euro trecento/00 al metro quadro) per la cabina di distribuzione dell'energia elettrica;
- € 18,00/mq (euro diciotto/00 al metro quadro) per l'area scoperta di pertinenza.

Ne consegue che la piena proprietà dei beni in procedura, stimati a corpo e non a misura, si aggirerebbe intorno ad € 659.030,00 come di seguito indicato:

- € 510,00 x 778 mq + € 720,00 x mq 73 + € 150,00 x mq 233 + € 200,00 x mq 19 + € 50,00 x mq 7 + € 250,00 x mq 24 + € 730,00 x mq 103 + € 300,00 x 16 mq + € 20,00 x mq 4.700 = € 659.030,00.

**VALORE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILE: € 659.030,00.**

#### M) Proposta di vendita

Vista la loro natura, i beni oggetto di procedura sono stati stimati, a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le servitù attive e passive (anche da costituire), apparenti e con apparenti, ragioni ed azioni gravanti su stessi, in un **unico lotto**:

- mangimificio (ed annesso appartamento al piano primo) sito in Comune di Civitella del Tronto alla località "Oltre Salinello".

#### N) Regime fiscale

I beni, stante quanto comunicato allo scrivente, **sono soggetti ad I.V.A..**

#### O) Gestione

I beni sono utilizzati direttamente dalla Società \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* di \*\*\*\*\* & \*.\*.\*..

#### P) Riepilogo

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

- Sono state rilasciati titoli abilitativi per la realizzazione del fabbricato oggetto di stima;
- Sono state riscontrate difformità tra quanto autorizzato e quanto realizzato;
- Per gli immobili sono state rilasciate n° 3 Autorizzazioni di Agibilità;
- I beni sono soggetti ad I.V.A.;

- **Il valore commerciale della piena proprietà** del bene oggetto di stima è determinato, a corpo e non a misura, in **€ 659.030,00**.

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

Con osservanza.

Teramo, lì: **14/10/2009**

Il CTU

dott. arch. Sergio Procaccini

---

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it