
TRIBUNALE DI TERAMO



SEZIONE FALLIMENTARE

Perizia del C.T.U. Geom. Noli Pasquale, nel Fallimento 219/2015 -



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	3
Titolarità	3
Confini	3
Consistenza	3
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Stato conservativo.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Stima / Formazione lotti	10
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Fallimento 219/2015 -	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 953.000,00	13

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

INCARICO

All'udienza del 12/05/2016, il sottoscritto Geom. Noli Pasquale, con studio in Via Torre Bruciata, 3 - 64100 - Teramo (TE), email studiotecnico@pasqualenoli.it, PEC pasquale.noli@geopec.it, Tel. 0861 246 449 - 349 44 44 990, Fax 0861 246 449, veniva nominato C.T.U. dal Curatore Dott.ssa Rosa Friello, autorizzato dal G.D. Dott. Cirillo Giovanni in data 12/05/2016.

PREMESSA

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato Industriale ubicato a Nereto (TE) - Via Enrico Mattei, 5

DESCRIZIONE

Opificio industriale su due piani fuori terra, sottotetto ed un seminterrato con corte esterna, composto da zona produzione al PT e P1, uffici ed esposizione al PT e P1, magazzino al piano 1S, locale archivio al piano sottotetto allo stato grezzo; corte esterna carrabile in parte coperta da una terrazza collegata al limitrofo opificio per la zona di carico e scarico al PT.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato Industriale ubicato a Nereto (TE) - Via Enrico Mattei, 5

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti debitori:

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- (Proprietà 1/1)

CONFINI

Opificio confinante a nord con proprietà xxxx, a sud con Via Enrico Mattei, a ovest con proprietàxxxxx

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano

Ufficio/esposizione	170,00 mq	191,00 mq	1,00	191,00 mq	3,00 m	T
Laboratorio/Deposito legnami	694,00 mq	745,00 mq	0,60	447,00 mq	4,30 m	T
Servizi/mensa	89,00 mq	104,00 mq	0,60	62,40 mq	4,30 m	T
Uffici/attesa	319,00 mq	352,00 mq	1,00	352,00 mq	3,00 m	1
Balconi	41,00 mq	41,00 mq	0,30	12,30 mq	0,00 m	1
Laboratorio	650,00 mq	684,00 mq	0,60	410,40 mq	3,50 m	1
Servizi	8,00 mq	9,00 mq	0,60	5,40 mq	0,00 m	1
Magazzino	905,00 mq	960,00 mq	0,45	432,00 mq	3,50 m	1S
Archivio stato grezzo	203,00 mq	223,00 mq	0,30	66,90 mq	283,00 m	2
Balconi	48,00 mq	48,00 mq	0,10	4,80 mq	0,00 m	2
Copertura passaggio	247,00 mq	247,00 mq	0,20	49,40 mq	4,43 m	T
Vani scala	120,00 mq	120,00 mq	0,30	36,00 mq	0,00 m	1S-T-1-2
Corte	1140,00 mq	1140,00 mq	0,04	45,60 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				2115,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2115,20 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/07/1990 al 20/02/1992	, 1/1 piena proprietà	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 451 Categoria D7 Rendita € 11.475,00 Piano T-1S
Dal 27/06/1991 al 06/09/1997	1/1 piena proprietà	Catasto Terreni Fg. 7, Part. 451 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.25.00
Dal 20/02/1992 al 15/12/2004	1/1 piena proprietà	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 451 Categoria D7 Rendita € 19.904,25 Piano T-1-2-1S
Dal 09/09/1997 al 19/05/2016	ENTE URBANO SENZA INTESTAZIONI	Catasto Terreni Fg. 7, Part. 451 Qualità Ente urbano Superficie (ha are ca) 00.25.00
Dal 15/12/2004 al 27/09/2005	1/1 piena proprietà	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 451, Sub. 5 Categoria D7 Rendita € 3.120,00

		Piano 2
Dal 15/12/2004 al 13/12/2013	BENE COMUNE NON CENSIBILE A TUTTI I SUB	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 451, Sub. 1 Categoria E Piano T-1-2-1S
Dal 15/12/2004 al 21/04/2016	1/1 piena proprietà	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 451, Sub. 2 Categoria D7 Rendita € 4.484,00 Piano S1
Dal 15/12/2004 al 21/04/2016	/1 piena proprietà	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 451, Sub. 3 Categoria D7 Rendita € 6.134,00 Piano T
Dal 15/12/2004 al 21/04/2016	1/1 piena proprietà	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 451, Sub. 4 Categoria D7 Rendita € 6.220,00 Piano 1
Dal 29/07/2005 al 04/11/2005	1/1 piena proprietà	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 451, Sub. 5 Categoria F3 Piano 2
Dal 04/11/2005 al 21/04/2016	1/1 piena proprietà	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 451, Sub. 6 Categoria F3 Piano 2
Dal 13/12/2013 al 21/04/2016	1/1 piena proprietà	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 451, Sub. 7 Categoria F3 Piano T-1
Dal 13/12/2013 al 21/04/2016	BENE COMUNE NON CENSIBILE A TUTTI I SUB	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 451, Sub. 8 Categoria E Piano T-1-2-1S

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	451	2		D7				4484	S1	
	7	451	3		D7				6134	T	
	7	451	4		D7				6220	1	
	7	451	6		F3					2	

	7	451	7		F3					T-1	
	7	451	8		E					1S-T-1-2	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
7	451				Ente urbano		00.25.00				

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale esistente corrisponde con l'ultimo progetto approvato (C.E. 54/92), per la sua conformità con lo stato di fatto si rimanda al paragrafo della regolarità edilizia.

Ad ultimazione, sarà necessario accatastare il piano secondo/sottotetto e la terrazza al piano T e 1 che, allo stato, risultano censiti in corso di costruzione.

STATO CONSERVATIVO

L'opificio si presenta in buono stato, non sono presenti urgenti opere di manutenzione ad eccezione del completamento del piano secondo allo stato grezzo, conformemente al progetto approvato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Opificio composto:

piano terra da ingresso con zona esposizione, due uffici e servizi (H: 3,00m), ampio laboratorio (H: 4,30m) con accesso diretto sulla corte per la zona di carico e scarico, piccola zona deposito legnami, servizi e locale mensa adibita ad infermeria.

Piano primo composto da sala d'attesa, tre uffici, sala riunione e servizi (H: 3.00m), ampio laboratorio (H: 3.50m) con accesso da scala interna e scala di emergenza esterna.

Piano secondo, sottotetto allo stato grezzo con altezza variabile (Hmax attuale 2.83m), accesso indipendente dall'esterno da adibire ad archivio composto da cinque vani. Allo stato, il sottotetto è munito di uscite verso il lastrico di copertura del laboratorio sul lato nord.

Piano seminterrato (H: 3,50m), ampio deposito con accesso da scala interna e diretto sulla corte per il carico e scarico.

Area esterna di circa mq. 1140 con doppio accesso carraio e uno pedonale, recintata e asfaltata su tutto il perimetro dell'immobile. L'opificio è corredato da una terrazza coperta (H: 4.40m) che funge, al piano terra, da copertura per facilitare il carico e scarico merci. Al piano primo, la terrazza è coperta, attualmente non accessibile ed è collegata al limitrofo opificio.

La struttura portante è parte in cemento armato (per la zona uffici) con copertura a tetto e parte in c.a.p. (per i laboratori) con copertura piana, le due strutture sono unite da giunto tecnico.

La pavimentazione è in gres porcellanato per la zona esposizione/uffici, ceramica per i bagni e controsoffittatura in pannelli in fibra minerale, opificio al piano terra e primo pavimentato in clinker, magazzino al piano seminterrato con gettata industriale. Per tutto lo stabile gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato verniciato e doppi vetri. I portelloni carrabili sono in pannelli tipo sandwich con telaio in alluminio. Porte interne in alluminio e pannelli in laminato o vetro, porte di collegamento zona uffici/produzione/vano scala tipo REI tagliafuoco.

L'opificio è dotato di vano montacarichi di collegamento con i piani produttivi e di impianto d'aspirazione centralizzato.

L'impianto antincendio munito di vasca di raccolta (attualmente non funzionante) con 60mc d'acqua e n. 8 manichette su tutto il perimetro esterno ed una al piano primo. Impianto di riscaldamento con caldaia a gas metano e n. 12 termoconvettori per la zona uffici, termosifoni in ferro per i bagni. Per la zona produzione al piano terra, riscaldamento garantito da n. 4 ROBUR a gas. Impianto di condizionamento con 5 macchine con relativi 5 split nella zona uffici PT-P1 ed un condizionatore nell'opificio al P1.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/05/1989	, 1/1 piena proprietà	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Di Marco Pietro	25/05/1989	13636	2241
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	08/06/1989	5903	4106
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta invariata;

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Teramo aggiornate al 23/05/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Teramo il 23/11/2005
Reg. gen. 19673 - Reg. part. 3948
Quota: 1/1 p.p.
Importo: € 600.000,00
A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA banca per l'impresa S.p.A.
Capitale: € 300.000,00
Note: Ipoteca iscritta sui subalterni 2 e 3 della particella 451 del foglio 7.
- **ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Teramo il 05/08/2010
Reg. gen. 13451 - Reg. part. 3600
Quota: 1/1 p.p.
Importo: € 800.000,00
A favore di MONTE DEI PASCHI DI SIENA
Contro
Capitale: € 400.000,00
Note: Ipoteca iscritta sui subalterni 2 e 3 della particella 451 del foglio 7.

Trascrizioni

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**
Trascritto a Teramo il 01/02/2016
Reg. gen. 1246 - Reg. part. 856
Quota: 1/1 p.p.
A favore di Massa dei creditori del fallimento della Contro

NORMATIVA URBANISTICA

Il lotto su cui ricade l'opificio, rientra in zona D1 Zona produttiva di antica formazione del Piano Regolatore Esecutivo Norma Artt. 6.4 e 6.5 N.T.A del Comune di Nereto a cui si rimanda la normativa urbanistica allegata alla presente.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Immobile realizzato a seguito delle seguenti concessioni edilizie:

- C.E. 24/88 del 14/07/1988 per lavori di "Costruzione di un fabbricato industriale per la realizzazione di salotti";
- C.E. 5/89 del 03/06/1989 "Variante in corso d'opera";
- C.E. 41/91 del 05/07/1991 "Seconda variante in corso d'opera";
- C.E. 54/92 del 15/09/1992 "Terza variante in corso d'opera";
- Certificato di agibilità n. 54/92 del 06/11/1992 per i lavori realizzati a seguito della C.E. 5/89 e successive varianti; si precisa che dall'agibilità è escluso il piano sottotetto.
- P.d.C. 27/04 del 19/02/2003 per lavori di "Ampliamento opifici industriali";
- P.d.C. 18/08 del 26/07/2008 per i lavori di "Ampliamento opifici industriali - completamento di opere non ultimate nei termini Pdc 27/04";
- Pratica edilizia 42/08 prot. 12369 del 16/12/2008 per lavori di "Variante al PdC 18/08" - PERMESSO NON RILASCIATO PER RICHIESTA INTEGRAZIONE DOCUMENTI (prot. 2960).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Le difformità riscontrate tra lo stato di fatto e quanto autorizzato riguardano:

- sull'intero immobile: ci sono lievi modifiche dimensionali di sagoma sul lato sud;
- piano seminterrato: si evince che l'esistenza della rampa di accesso e le uscite dirette sull'esterno siano identificate in pianta ma non in prospetto e nelle sezioni che invece prevedono l'intero piano sprovvisto di uscite dirette, rampe e modifiche del piano di campagna.
- piano secondo o sottotetto: è difforme riguardo alla presenza di tramezzature non previste e alla conformazione del tetto che, di progetto, prevedeva una falda unica sul lato nord senza la possibilità di uscita verso la copertura a terrazzo. Dato che l'intero piano non risulta finito, sarà possibile ultimarlo con le destinazioni e la conformazione riportate nel progetto autorizzato.
- piano terra: la terrazza coperta sul lato ovest, nei permessi rilasciati, prevedeva una copertura a tetto e la chiusura con dei portelloni; successivamente è stata depositata una variante nella quale prevedeva la copertura in piano, come nello stato di fatto, che però non risulta rilasciata per mancanza di integrazione documenti.

Manca la certificazione di prevenzione incendi, l'impianto presente è in comune con il fabbricato limitrofo, attualmente non funzionante, da revisionare.

Stato di fatto meglio individuato nelle planimetrie di rilievo allegate alla presente relazione.

Le difformità con i progetti approvati, potranno essere adeguati dall'acquirente ai sensi e per effetti delle vigenti leggi in materia edilizia, urbanistica e normativa del P.R.G. del Comune di Nereto entro 120 giorni dalla data del decreto di trasferimento.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Fabbricato Industriale ubicato a Nereto (TE) - Via Enrico Mattei, 5
Opificio industriale su due piani fuori terra, sottotetto ed un seminterrato con corte esterna, composto da zona produzione al PT e P1, uffici ed esposizione al PT e P1, magazzino al piano 1S, locale archivio al piano sottotetto allo stato grezzo; corte esterna carrabile in parte coperta da una terrazza collegata al limitrofo opificio per la zona di carico e scarico al PT. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 451, Sub. 2, Categoria D7 - Fg. 7, Part. 451, Sub. 3, Categoria D7 - Fg. 7, Part. 451, Sub. 4, Categoria D7 al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 451, Qualità Ente urbano al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 451, Sub. 6, Categoria F3 - Fg. 7, Part. 451, Sub. 7, Categoria F3 - Fg. 7, Part. 451, Sub. 8, Categoria E
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 1.269.120,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato Industriale Nereto (TE) - Via Enrico Mattei, 5	2115,20 mq	600,00 €/mq	€ 1.269.120,00	100,00	€ 1.269.120,00
Valore di stima:					€ 1.269.120,00

Valore di stima: € 1.270.000,00

Deprezzamento del 25,00 %

Valore finale di stima: € 953.000,00

Il valore del bene proposto per la vendita, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento, dello stato di conservazione, delle spese per la regolarizzazione edilizia e degli

altri fattori incidenti nella procedura esecutiva è determinabile con un abbattimento pari a circa il 25% relativo ad una libera contrattazione di mercato.



Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Teramo, li 20/06/2016



Il C.T.U.
Geom. Noli Pasquale

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - visure ipotecarie
- ✓ N° 2 Altri allegati - atto di provenienza
- ✓ N° 3 Altri allegati - visura catastale
- ✓ N° 4 Altri allegati - estratto di mappa ed elaborato planimetrico
- ✓ N° 5 Altri allegati - accatastamenti
- ✓ N° 6 Altri allegati - concessioni edilizie e progetto autorizzato
- ✓ N° 7 Altri allegati - agibilità e collaudi
- ✓ N° 8 Altri allegati - permesso a costruire terrazza coperta e variante non rilasciata
- ✓ N° 9 Altri allegati - rilievo stato di fatto
- ✓ N° 10 Altri allegati - destinazione urbanistica
- ✓ N° 11 Altri allegati - veduta satellitare
- ✓ N° 12 Altri allegati - documentazione fotografica
- ✓ N° 13 Altri allegati - Perizia versione privacy



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato Industriale ubicato a Nereto (TE) - Via Enrico Mattei, 5
Opificio industriale su due piani fuori terra, sottotetto ed un seminterrato con corte esterna, composto da zona produzione al PT e P1, uffici ed esposizione al PT e P1, magazzino al piano 1S, locale archivio al piano sottotetto allo stato grezzo; corte esterna carrabile in parte coperta da una terrazza collegata al limitrofo opificio per la zona di carico e scarico al PT. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 451, Sub. 2, Categoria D7 - Fg. 7, Part. 451, Sub. 3, Categoria D7 - Fg. 7, Part. 451, Sub. 4, Categoria D7 al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 451, Qualità Ente urbano al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 451, Sub. 6, Categoria F3 - Fg. 7, Part. 451, Sub. 7, Categoria F3 - Fg. 7, Part. 451, Sub. 8, Categoria E
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il lotto su cui ricade l'opificio, rientra in zona D1 Zona produttiva di antica formazione del Piano Regolatore Esecutivo Norma Artt. 6.4 e 6.5 N.T.A del Comune di Nereto a cui si rimanda la normativa urbanistica allegata alla presente.

Prezzo base d'asta: € 953.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SCHEMA RIASSUNTIVO
FALLIMENTO 219/2015 - .

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 953.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Bene N° 1 - Fabbricato Industriale			
Ubicazione:	Nereto (TE) - Via Enrico Mattei, 5		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato Industriale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 451, Sub. 2, Categoria D7 - Fg. 7, Part. 451, Sub. 3, Categoria D7 - Fg. 7, Part. 451, Sub. 4, Categoria D7 Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 451, Qualità Ente urbano Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 451, Sub. 6, Categoria F3 - Fg. 7, Part. 451, Sub. 7, Categoria F3 - Fg. 7, Part. 451, Sub. 8, Categoria E	Superficie	2115,20 mq
Pertinenze:		Superficie	
Stato conservativo:	L'opificio si presenta in buono stato, non sono presenti urgenti opere di manutenzione ad eccezione del completamento del piano secondo allo stato grezzo, conformemente al progetto approvato.		
Descrizione:	Opificio industriale su due piani fuori terra, sottotetto ed un seminterrato con corte esterna, composto da zona produzione al PT e P1, uffici ed esposizione al PT e P1, magazzino al piano 1S, locale archivio al piano sottotetto allo stato grezzo; corte esterna carrabile in parte coperta da una terrazza collegata al limitrofo opificio per la zona di carico e scarico al PT.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it