

TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 4/2023 della Ditta "██████████".

con sede in (██████████) – P.I. ██████████

Giudice Delegato Dottor Flavio Conciatori

Curatori:

Avvocato Annalisa Caschera

Dottoressa Eda Silvestrini

Perizia di stima del valore di mercato di compendio immobiliare

Tecnico incaricato: Geometra Marcello Stampatori

Giulianova, 28 maggio 2025

Il tecnico stimatore

Geometra Marcello Stampatori



Geometra Marcello Stampatori

Via Monte Zebio 15 – 64021 Giulianova (Te)

Iscritto Collegio dei Geometri della Provincia di Teramo con il n. 943

Iscritto Albo Consulenti Tecnici del Tribunale di Teramo con il n. 119

email: scm_studio@hotmail.it
P.E.C.: marcello.stampatori@geopec.it
Tel. 085 8007574 Cell. 345 2797518

Con provvedimento del 13.04.2025 il sottoscritto Geometra Stampatori Marcello, con studio professionale in Giulianova (TE), Via Monte Zebio n. 15 email: scm_studio@hotmail.it, PEC: marcello.stampatori@geopec.it, Tel. 085 8007574, veniva nominato quale consulente tecnico stimatore nella procedura di Fallimento n. 4/2023 Reg. Fall. del Tribunale di Teramo della ditta [REDACTED] con sede in [REDACTED] - Km [REDACTED], P.I. [REDACTED]

PREMESSE

Dopo aver eseguito le opportune indagini di natura tecnica per la individuazione di beni immobili di proprietà in capo alla ditta, si è potuto accertare che la stessa risultava intestataria dei seguenti beni immobili:

1 - Opificio industriale ubicato in Comune di Pineto (Te) frazione di Scerne S.S. 16 km. 424, costituito da più corpi di fabbrica, annessi esterni ed area circostante, il tutto identificato al N.C.E.U. di detto Comune con i seguenti identificativi:

a - Foglio 8 particella n. 208 graffata con la particella del Foglio 11 n. 202, Categoria D/7, rendita catastale € 26.810,00, piano terra;

b - Foglio 11 particella n. 277 subalterno 2, Categoria D/7, rendita catastale € 714,00, piano terra;

c - Foglio 11 particella n. 277 subalterno 3, Categoria D/7, rendita catastale € 9.192,00, piano terra e primo;

d - Foglio 8 particella n. 141 subalterno 3 graffata con la particella del Foglio 11 n. 201 e con la particella del Foglio 11 n. 220, Categoria D/7, rendita catastale € 52.406,00, piano terra e primo;

e - Foglio 11 particella n. 394, Categoria D/1, rendita catastale € 444,00, piano terra;

f - Foglio 8 particella n. 141 subalterno 2, Categoria A/3 di Classe 2[^], Consistenza vani 4,5, rendita catastale € 209,17, piano primo;

oltre a terreni al N.C.T. del Comune di Pineto, costituenti l'area di sedime dell'opificio ed identificati come di seguito:

g - Foglio 11 particella 280 della superficie di mq 626, qualità Seminativo Irriguo Arborato R.D. € 7,27 R.A. € 4,53;

h - Foglio 11 particella 286 della superficie di mq 1605, qualità Seminativo Irriguo Arborato R.D. € 18,65 R.A. € 11,60;

i - Foglio 11 particella 290 della superficie di mq 30, qualità Seminativo Irriguo Arborato R.D. € 0,35 R.A. € 0,22;

l - Foglio 11 particella 331 della superficie di mq 690, qualità Seminativo Irriguo Arborato R.D. € 8,02 R.A. € 4,99;

2 – Lotto di terreno edificabile della superficie di mq 5.139 ubicato in Comune di Pineto (Te) frazione di Scerne S.S. 16 km. 424, costituito dalle particelle al N.C.T. di detto Comune così identificate:

m – Foglio 11 particella 323 della superficie di mq 573, qualità Seminativo Arborato Irriguo R.D. € 6,66 R.A. € 4,14;

n – Foglio 11 particella 328 della superficie di mq 4.566, qualità Seminativo Arborato Irriguo R.D. € 53,06 R.A. € 33,01

DESCRIZIONE

Il compendio acquisito all'attivo fallimentare è formato da un opificio industriale edificato in epoche diverse a decorre dagli anni '70 fino al primo decennio degli anni 2000 oltreché da una lotto di terreno edificabile dislocato in più corpi di fabbrica ed ampi piazzali.

L'ubicazione dell'intero complesso è lungo la Strada Statale n. 16 "Adriatica" a poche centinaia di metri dalla frazione di Scerne del Comune di Pineto. Il centro cittadino dista circa 3,7 km, il Casello Autostradale di Pineto-Atri è ad una distanza stradale di 5,00 km mentre quello di Roseto degli Abruzzi ad 8,2 km circa. La frazione di Scerne è dotata di una piccola stazione ferroviaria.

L'area sulla quale insiste il complesso è situata a circa 300 metri dal Mare Adriatico, si sviluppa con andamento completamente piano mentre immediatamente ad ovest ha inizio il territorio collinare con pendenze abbastanza accentuate.

L'opificio ed il lotto edificabile sono inseriti in un'area destinata alle attività industriale/artigianale e commerciale; gli insediamenti commerciali ubicati a nord del complesso lungo la S.S. 16 risultano dismessi ed inattivi da diversi anni con limitate prospettive di ripresa.

FORMAZIONE LOTTO

Viste le caratteristiche e le conformazioni dei beni d'interesse, considerate le loro consistenze, le caratteristiche generali sia dell'intero corpo dell'opificio che del lotto edificabile e, soprattutto, che quest'ultimo è una superficie che può rappresentare un diretto ed esclusivo affaccio ed accesso da e per la strada Statale Adriatica, si propone la valutazione del più probabile valore di mercato dei beni sopra descritti nel lotto unico così costituito e descritto:

LOTTO UNICO:

"Diritti pari all'intero della piena proprietà di opificio industriale, dell'area sulla quale insiste e di un lotto di terreno edificabile il tutto ubicato in Comune di Pineto (Te), Frazione di Scerne, Via Nazionale Adriatica Km. 424, così costituiti:

- opificio industriale con sviluppo in più corpi di fabbrica su area di complessivi mq 43.925 ed una superficie complessiva coperta pari a mq 29.712,00 destinata a zone di produzione, depositi, magazzini, servizi, uffici amministrativi, alloggi, esposizioni, stoccaggi, officine, centrali impiantistiche con annesso aree esterne per la viabilità e verde.

Il tutto è riportato al N.C.E.U. del Comune di Pineto al Foglio 8 particella 141 sub 2 di Cat. A/2, Foglio 8 particella 208 graffiata con Fg. 11 particella 202 di Cat. D/7, Foglio 11 particella 277 sub 2 di Cat. D/7, Foglio 11 particella 277 sub 3 di Cat. D/7, Foglio 11 particella 201 graffiata con Fg. 8 particella 141 sub 3 e con Fg 11 particella 220 di Cat. D/7 e al N.C.T. del Comune di Pineto al Fg 11 particelle 280, 286, 290 e 331;

- lotto di terreno di natura edificabile della estensione complessiva di mq 5.139 con andamento pianeggiante individuato al N.C.T. del Comune di Pineto al Foglio 11 particelle 323 e 328".

Si precisa che nel lotto in vendita sono ricompresi tutti i manufatti ed annessi esterni, di qualsiasi consistenza e genere, che insistono sugli Enti Urbani delle particelle di terreno costituenti il lotto unico e che, per la mancanza dei necessari aggiornamenti degli atti catastali, non dovessero essere esplicitamente individuati.

Si specifica che nella formazione del lotto unico in vendita è stata esclusa l'unità immobiliare identificata al Foglio 11 p.lla 394 di Categoria D/7 con area circostante Ente Urbano in quanto separatamente aggiudicata dalla procedura fallimentare in data 26 febbraio 2025.

TITOLARITA'

Il compendio immobiliare oggetto di procedura individuato in descrizione, è di titolarità del seguente soggetto giuridico per la quota pari all'intero della piena proprietà:

██████████", con sede in ██████████, P.I. ██████████ Numero REA ██████████, con sede in ██████████ - ██████████, società in fallimento.

██████████ risulta titolare della piena proprietà dei beni in procedura avendola acquisita in forza degli atti pubblici traslativi che dettagliatamente si riportano nello specifico capitolo seguente.

CONFINI

Lotto unico

L'immobile, nel suo insieme, confina in giro con Strada Statale 16 Adriatica, proprietà

, proprietà

, proprietà, proprietà, proprietà

, salvo altri e/o variati.

ASTE CONSISTENZE

ASTE GIUDIZIARIE

Lotto unico

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Opificio reparti produttivi, magazzini ed accessori corpi di fabbrica A-C-D	---	24.180,00 mq	1,00	24.180,00 mq	variabile	Terra-1°
Opificio reparti produttivi, magazzini ed accessori corpo di fabbrica B	---	3.328,00 mq	1,00	3.328,00 mq	variabile	Terra
Uffici, locali di servizio e servizi igienici, corpi di fabbrica A-C-D	---	1.174,50 mq	1,00	1.174,50 mq	variabile	Terra-1°
Zona espositiva, uffici, locali di servizio corpo di fabbrica B	---	661,25 mq	1,00	661,25 mq	variabile	Terra- 1°
Superfici soppalcate a destinazione di magazzini corpi di fabbrica A-C-D	---	1.032,35 mq	1,00	1.032,35 mq	variabile	Ammezzato
Cabina elettrica di trasformazione	---	41,04 mq	1,00	41,04 mq	-	T
Aree esterne destinate a piazzali, viabilità, spazi di manovra, rampe e verde	---	13.047,00 mq	1,00	13.047,00 mq	-	T
Lotto di terreno edificabile p.lle 323 e 328 del foglio 11	---	5.139,00 mq. (sup. catastale)		5.139,00 mq. (sup. catastale)	-	T

I beni costituenti il lotto unico non sono comodamente divisibili in natura per loro conformazione e dotazioni impiantistiche al di là della loro sussistente ubicazione in edifici separati ed individuati nei quattro corpi di fabbrica denominati A-B-C e di cui all'allegato grafico di individuazione.

ASTE DATI CATASTALI

ASTE GIUDIZIARIE

Lotto Unico

L'intero compendio immobiliare stimato è così riportato agli atti dell'Ufficio Provinciale del Territorio di Teramo:

N.C.E.U. Catasto Fabbricati del Comune di Pineto										
Dati identificativi			Dati di classamento						Piano	Graffato
Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita			
8	141	2	1	A/3	2^	4,5 vani	€ 209,17	1		

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

riportato solo in parte, probabilmente corrispondente alla prima edificazione al netto di tutti gli ampliamenti succedutisi.

Infine si tiene a precisare che per l'unità immobiliare individuata nel particella 220 del foglio 11, avente corpo isolato ubicato nel settore sud dell'insediamento industriale, la scheda planimetrica riporta identificativi catastali non corrispondenti a quelli reali; sono infatti riportati quelli relativi al foglio 8 particella 141 sub 1, in contrasto con quanto riportato nella scheda medesima e nell'elaborato planimetrico del complesso industriale.

Si ritiene quindi necessario, per la più esatta identificazione e regolare trasferimento dei diritti e delle relative volture catastali e quindi dopo l'aggiudicazione provvisoria e nelle more della sottoscrizione del conseguente decreto di trasferimento immobiliare, procedere con il riordino complessivo delle consistenze delle mappe catastali con il perfezionamento di Tipi Mappali di aggiornamento al Catasto dei Terreni e con quelle delle schede planimetriche di tutto il complesso al fine di apportare i dovuti aggiornamenti di consistenza e bonificare gli errori rilevati e quelli che potrebbero rilevarsi in sede di redazione delle pratiche.

PARTI COMUNI

L'opificio si sviluppa interamente sull'area di proprietà in più unità immobiliari urbane e terreni circostanti e pertanto non sussistono parti comuni con altre unità immobiliari di proprietà terza.

DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'opificio di cui l'unità immobiliare d'interesse è stato edificato, modificato ed ampliato in più fasi a partire dall'anno 1972.

Trattasi per lo più di strutture prefabbricate in cemento armato precompresso eseguite con caratteristiche e tipologie differenti tra loro poiché eseguite con tecnologie e, come detto, in epoche diverse.

L'intero opificio si sviluppa in quattro distinti corpi di fabbrica principali, oltre ad annessi e manufatti esterni di minore consistenza. Essi sono un corpo di fabbrica primario (lettera A dell'allegato grafico) posto sul lato nord di ingresso del complesso e costituito da più porzioni di capannoni edificati nel tempo della complessiva superficie coperta di circa mq 29.712,00; esso è costituito da una originaria palazzina con struttura in muratura ad un solo piano fuori terra con destinazione di uffici amministrativi e servizi igienici e di corredo dell'azienda; procedendo verso sud e quindi addentrandosi nella zona produttiva dell'opificio, si riscontrano una prima

porzione di vecchissima costruzione costituita da un capannone con struttura in acciaio e copertura curva con asole di illuminazione e controsoffittatura, ulteriori porzioni di capannone in calcestruzzo armato precompresso di diversa tipologia e forma, dotati in parte di soppalchi in acciaio. Le pavimentazioni sono in massetto cementizio di tipo industriale con spolvero superficiale al quarzo che risultano in più punti degradate con ampie zone di scrostamento superficiale; le compartimentazioni interne tra le varie porzioni sono costituite in parte da pareti in pannelli di c.a.v. (ossia le originali pannellature perimetrali dei diversi capannoni costituenti il complesso) ed in parte in muratura debitamente intonacata. Le coperture sono in parte a shed con capriate in c.a.p. ed in parte di tegoli di c.a.p. e arcarecci in acciaio, tutte con asole in tralucido per illuminazione solare diretta. Sono presenti impianti di illuminazione e forza motrice, tutti esterni e sviluppati in canale metalliche, che versano in precario stato conservativo e manutentivo anche perché oggetto di furti dei conduttori in rame correnti entro le canaline che risultano in parte divelte e danneggiate; a parere dello scrivente è necessaria la previsione di un radicale intervento di ricostituzione e manutentivo su tutta l'impiantistica, sia nelle linee primarie e secondarie di distribuzione che nei quadri generali e secondari di comando e protezione onde ripristinare la funzionalità ed il grado di sicurezza degli stessi secondo le attuali normative vigenti in materia.

Sono presenti infissi in metallo a nastro ed isolati lungo le pareti perimetrali dell'opificio per l'illuminazione diretta, gli infissi di porte e portoni industriali sono in metallo di diversa foggia e tipologia.

Sul lato est dell'opificio sono state realizzate due isole, in appendice della parete perimetrale, per il carico e scarico di materiali con scivoli in calcestruzzo per il posizionamento dei piani di carico degli automezzi a livello.

Lungo lati interni del corpo di fabbrica principale sono presenti tettoie di protezione con struttura portante e di finitura in acciaio.

La gran parte delle coperture delle diverse porzioni d'opificio del complesso principale è dotata di manto in lastre ondulate di Eternit (cemento e fibre di amianto) che versa in pessimo stato, con ampie zone in disgregazione, presenza di fessurazioni, lesioni ed in parte di sgretolamento e distacco con caduta a terra. Tale circostanza, che riveste massima importanza per la garanzia della salute e sicurezza di maestranze ed avventori, oltreché non garantire l'impermeabilità della copertura, presuppone che l'eventuale aggiudicatario, a propria cura e spese, provveda prima di ogni altro intervento alla sua bonifica e smaltimento con la rimozione dell'Eternit da tutte le superfici di copertura a mezzo di Ditta specializzata in tali bonifiche e smaltimenti con intervento predisposto secondo le normative vigenti disposte dalla Legge 27.03.1992 n. 257 e dal D.Lgs. 81/2008 e ss.mm.ii. "Salute e sicurezza nei luoghi di lavoro e nei cantieri temporanei e

mobili". Tale intervento comporta inoltre la sostituzione del manto di copertura con altri sostitutivi di quelli esistenti (ad esempio pannelli sandwich in lamiera e poliuretano o altra tipologia analoga), l'adeguamento delle strutture sottostanti sia in metallo che in calcestruzzo precompresso, la realizzazione della lattoneria necessaria per lo scarico a terra delle acque meteoriche; i costi per la realizzazione di tale bonifica e messa in sicurezza dell'intero compendio saranno calcolati nell'apposito capitolo e portati in detrazione dal valore del prezzo di mercato a base d'asta determinato.

In generale questo corpo di fabbrica del complesso industriale si presenta in precario stato manutentivo, con ampie problematiche di natura sia impiantistica che strutturale le quali necessitano di radicali interventi di messa in sicurezza e di adeguamento alle attuali normative al fine di ottenere tutte le caratteristiche di idoneità al rilascio di una complessiva Certificazione di Agibilità.

In corpo separato, lungo il confine sud del complesso industriale, è ubicato un secondo corpo di fabbrica (lettera B dell'allegato grafico) costituito da un edificio con destinazione principale di opificio con struttura prefabbricata in cemento armato precompresso che si sviluppa in un unico piano con una porzione soppalcata, lungo parte del suo prospetto nord, che è destinata nella sua parte inferiore ad uffici e nella sua parte superiore a locali espositivi. La superficie destinata produzione è pari a mq 2.890,00 ca., quella a magazzini e depositi esterni è pari a mq 438,00 ca., quella ad uffici ed espositiva a mq 661,25 ca.

La tamponatura perimetrale dell'edificio è con pannelli orizzontale in c.a.v. nobilitato con ghiaietto esterno la parte in vista. La copertura è a tegoli in c.a.p. a shed con sovrastante manto di copertura in lastre di Eternit per la quale valgono le stesse considerazioni già esplicate appena sopra per la porzione principale del complesso industriale.

La pavimentazione delle parti produttive e a destinazione di magazzino dell'edificio sono in massetto industriale con superficiale spolvero di polvere di quarzo in sufficiente stato conservativo mentre per la zona uffici sono presenti pavimentazioni ceramiche ed in linoleum mentre nella zona espositiva si rilevano pavimentazioni di natura diversa (legno, linoleum, altro) in pessimo stato e con necessità di complessivo rifacimento. Risultano presenti servizi igienici con pareti rivestite in ceramica, sanitari in porcellana e rubinetterie in ottone cromato.

Sono presenti infissi in metallo a nastro ed isolati lungo le pareti perimetrali dell'opificio per l'illuminazione diretta, gli infissi di porte e portoni industriali sono in metallo di diversa foggia e tipologia.

Sul fronte est dell'edificio è presente una scala di collegamento con il piano soppalcato realizzata in acciaio e legno che è stata tamponata con una struttura leggera in travi di acciaio e pannelli in lamiera, mentre la tettoia di copertura era già presente; tale intervento di tamponatura non era

presente al momento del sopralluogo dei Consulenti Tecnici per il Concordato Preventivo n. 8/2008 Tribunale di Teramo (rif. Perizia di Stima agli atti del 21.05.2009).

In corrispondenza dell'avancorpo degli uffici sul lato nord del manufatto è presente ulteriore scala esterna di collegamento tra il piano soppalcato e l'area esterna di tipo prefabbricato in calcestruzzo armato precompresso completamente aperta.

In adiacenza dei prospetti sud ed ovest dell'edificio sono presenti corpi in ampliamento realizzati con struttura portante di travi e profilati in acciaio con sovrastante copertura in lamiera zincata, tutti destinati a magazzino, le cui pareti perimetrali risultano divelte e crollate a terra. Si specifica che il manufatto di tettoia in parte tamponata perimetralmente in angolo di sud ovest dell'edificio, risulta ubicato per la gran parte sulla particella 330 del foglio 11, non di proprietà della ditta fallita. Per tal motivo ne è stata esclusa la computazione della sua superficie nel novero di quella destinata a magazzini e le spese per la necessaria rimozione saranno calcolate nell'apposito capitolo e portate in detrazione dal valore del prezzo di mercato a base d'asta determinato poiché a completo successivo carico dell'aggiudicataria.

Sono presenti impianti di illuminazione e forza motrice, tutti esterni e sviluppati in canale e tubazioni metalliche, che alla vista sembrano versare in precario stato conservativo e manutentivo e quindi non risultare funzionanti; a parere dello scrivente è necessaria un intervento di verifica della rispondenza e di implementazione dell'impiantistica in tutte le sue componenti onde accertarne la rispondenza alle attuali normative vigenti in materia.

In generale questo corpo di fabbrica del complesso industriale si presenta con uno stato manutentivo migliore rispetto a quello del corpo principale, comunque con tutta una serie di verifiche, di interventi manutentivi e di ripristino dello stato legittimo con rimozione delle porzioni eseguite in ampliamento allorché risultassero non sanabili, al fine di ottenere tutte le caratteristiche di idoneità al rilascio di una complessiva Certificazione di Agibilità.

In angolo di sud-ovest del complesso è ubicato ulteriore isolato corpo di fabbrica (lettera C dell'allegato grafico) costituito da un edificio con destinazione produttiva con prevalente struttura portante in profilati e travi di acciaio, copertura in parte in capriate di acciaio ed in parte in tegoli in c.a.p. del tipo a shed, tamponature in pannelli di c.a.v. ed in parte in lamiera, che si sviluppa in un unico piano con una porzione soppalcata; la superficie destinata a produzione, magazzini e soppalchi è pari a mq 1842,00 ca. mentre quella degli uffici e servizi è pari a mq 40,00 ca.

La pavimentazione delle parti produttive e a destinazione di magazzino dell'edificio sono in massetto industriale con superficiale spolvero di polvere di quarzo evidente stato di ammaloramento in più punti; risultano presenti uffici, locali di servizio e servizi igienici con

pareti rivestite in ceramica, sanitari in porcellana e rubinetterie in ottone cromato posti al di sotto della porzione soppalcata del manufatto.

Sono presenti infissi in metallo a nastro ed isolati e con intere porzioni di pareti dotati di vetrate di illuminazione esterna.

Sono presenti impianti di illuminazione e forza motrice, tutti esterni e sviluppati in canale e tubazioni metalliche, che alla vista sembrano versare in precario stato conservativo e manutentivo e quindi non funzionanti e in ogni caso non rispondenti alle attuali normative vigenti in materia a meno di un articolato intervento manutentivo e di implementazione in tutte le sue componenti.

In generale questo corpo di fabbrica del complesso industriale si presenta con uno stato manutentivo insufficiente e necessita di tutta una serie di verifiche e di interventi manutentivi al fine di ottenere tutte le caratteristiche di idoneità al rilascio di una complessiva Certificazione di Agibilità.

Lungo il confine ovest del complesso, in contiguità con un manufatto di altra proprietà, è ubicato altro corpo di fabbrica (lettera D dell'allegato grafico) costituito da un edificio con destinazione produttiva con struttura portante in parte muratura ed in parte travi e profilati di acciaio sia per i telai portanti sia per le travi ed arcarecci di copertura a doppia falda; le tamponature dell'edificio sono come detto in blocchi cementizi ove la muratura risulta portante, in pannelli prefabbricati orizzontali di cemento armato vibrato con sovrastanti porzioni in Uglass di illuminazione mentre i portoni di accesso sono in ferro; la superficie coperta di tale corpo di fabbrica è pari a mq 774,00 ca.

Sono presenti impianti di illuminazione e forza motrice, tutti esterni e sviluppati in canale e tubazioni metalliche, che alla vista sembrano versare in precario stato conservativo e manutentivo e quindi potrebbero risultare non funzionanti e comunque non sembrano rispondere alle attuali normative vigenti in materia a meno di un articolato intervento manutentivo e di implementazione in tutte le sue componenti.

In generale questo corpo di fabbrica del complesso industriale si presenta in pessimo stato manutentivo e necessita di tutta una serie di verifiche e di interventi manutentivi e di messa in sicurezza al fine di ottenere tutte le caratteristiche di idoneità al rilascio di una complessiva Certificazione di Agibilità.

Le aree esterne del complesso industriale, sono destinate alla viabilità interna, agli spazi di manovra, alle operazioni di carico e scarico dei materiali e al collegamento tra i vari corpi di fabbrica dell'edificio risultano in parte asfaltate, in parte pavimentate in massetto cementizio ed in parte solo imbrecciate; generalmente tutte le superfici, ma queste ultime in particolare, all'attualità presentano notevoli porzioni in stato deteriorato con ampie zone con presenza di

vegetazione spontanea infestante. Sono inoltre presenti crepe, lesioni e disconnessioni del manto superficiale. Il totale delle aree esterne non coperte dell'intero opificio è pari a mq. 13.047,00 ca. Sono presenti impianti di illuminazione esterna dei piazzali con fari e punti luce su pali infissi nel terreno e fari e proiettori sulle pareti perimetrali dei diversi edifici.

In generale l'opificio, visto il suo stato di inutilizzo ed abbandono, si presenta con notevole e generalizzato degrado con strutture e dotazioni impiantistiche la cui corrispondenza alla norma, per le parti non oggetto di vandalismi e furti, è tutta da verificare, con la necessità di un generale intervento di bonifica e smaltimento dell'amianto presente in copertura e del conseguente trasporto e smaltimento in discariche autorizzate. Risulta inoltre la presenza di notevole materiale inutilizzato e di rifiuto di diversa natura nei diversi corpi di fabbrica del complesso, di arredi ed obsolete attrezzature da ufficio, di cancelleria e rifiuti di diversa natura, sia all'interno che all'esterno dei manufatti che necessiteranno di una raccolta, di differenziazione, di trasporto a rifiuto in discarica pubblica e/o autorizzata in dipendenza della diversa tipologia di materiale.

DESTINAZIONE URBANISTICA

L'intero lotto unico stimato, e quindi anche le particelle 323 e 328 del foglio di mappa 11 in vendita come "lotto edificabile", ricade in Zona D_AI_C della zonizzazione del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Pineto ed è normato dall'Articolo 34 delle relative Norme Tecniche di Attuazione con i seguenti indici e parametri:

Art. 34 — Zone artigianali ed artigianali—industriali.

34.1. Le zone artigianali sono destinate ad edifici ed attrezzature per le attività artigianali, ai servizi annessi, nonché alla residenza del titolare della Ditta artigiana, sino ad un massimo di mq. 150 di superficie utile per unità aziendale.

Le zone artigianali si dividono in:

- A) zone artigianali ed art.—industriali di completamento;
- B) zone artigianali di espansione.

In esse sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- a) industrie leggere;
- b) laboratori e botteghe classificati artigiani;
- c) magazzini ed autorimesse;
- d) residenze strettamente connesse alle destinazioni d'uso sopra elencate ed il cui volume non può superare il 10% della cubatura totale, fino ad un massimo di mc. 500.
- e) sono ammesse anche destinazioni a carattere commerciale, direzionale e a servizi nei limiti e

parametri che seguono per le specifiche zone.

Nelle zone artigianali di espansione i cui piani particolareggiati o di lottizzazione sono già stati approvati, le relative norme tecniche di attuazione sono automaticamente integrate con i parametri riferiti alle destinazioni commerciali.

34.2. A — Zone artigianali ed artigianali—industriali di completamento.

In tale zona il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto, applicando i seguenti parametri:

- parcheggi inerenti alle costruzioni = 10 mq/100 mq di superficie fondiaria;
- superficie minima d'intervento = mq. 1.000;
- superficie massima d'intervento = mq. 10.000;
- indice di utilizzazione fondiaria = 0,5 mq./mq.;
- rapporto di copertura = max. 45% della superficie del lotto;
- altezza massima = mt. 9,00;
- distacchi minimi dai fabbricati = mt. 10,00; con un minimo di mt. 5,00 dai confini e dalle strade secondo quanto stabilito dal D. M. 2.4.1968.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'opificio d'interesse non è oggetto di alcun contratto di locazione o di occupazione di altra natura. L'intero complesso è pertanto da ritenersi libero al momento del decreto di trasferimento.

PROVENIENZE

Il compendio immobiliare stimato e proposto per la vendita in lotto unico, è pervenuto nella piena proprietà della [REDACTED] con sede in [REDACTED], P.I. [REDACTED], in forza dei seguenti titoli traslativi:

- Atto di vendita a rogito Notaio Giovanni Di Gianvito, Repertorio n. 121467 del 26.06.1973, atto trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo in data 04.07.1973 al numero 7966 di Registro Particolare; società acquirente [REDACTED] con sede in Pineto, iscritta presso il Tribunale di Teramo al n. 1350 del registro Società; particelle trasferite: N.C.T. di Pineto Foglio 8 particella 208;
- Atto di vendita a rogito Notaio Giovanni Di Gianvito, Repertorio n. 92301 del 22.01.1975; società acquirente [REDACTED] – società in nome collettivo” con

sede in Pineto, iscritta presso il Tribunale di Teramo al n. 1350 del registro Società; particelle trasferite: N.C.T. di Pineto Foglio 8 particella 216 (ex 141/b);

- Decreto Prefettizio della Provincia di Teramo n. 1846 – Div 4 – Rep. 689 del 07.04.1978, atto trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo in data 13.06.1978 al numero 3878 di formalità; società a favore "████████████████████" con sede in ██████████, frazione ██████████; particelle trasferite: N.C.T. di Pineto Foglio 11 particella 202;

- Atto di vendita a rogito Notaio Giovanni Di Gianvito, Repertorio n. 121467 del 15.12.1982, atto trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo in data 23.12.1982 al numero 12295 di Registro Particolare; società acquirente "████████████████████" con sede in ██████████, P.I. ██████████; particelle trasferite: N.C.T. di Pineto Foglio 11 particella 220;

- Atto di vendita a rogito Notaio Giovanni Di Gianvito, Repertorio n. 171490 del 03.07.1990, atto trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo in data 18.07.1990 al numero 5107 di Registro Particolare; società acquirente "████████████████████" con sede in ██████████, P.I. ██████████; particelle trasferite: N.C.T. di Pineto Foglio 11 particelle 277, 279, 280 (ex 220,225,226 a loro volta provenienti dalla particella 1);

- Atto di fusione per incorporazione a rogito Notaio Giovanni Di Gianvito, Repertorio n. 174593 del 18.12.1990, atto trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo in data 11.01.1991 al numero 411 di Registro Particolare, fusione della "████████████████████", con sede in ██████████, P.I. ██████████ nella "████████████████████" con sede in ██████████, P.I. ██████████;

- Atto di fusione per incorporazione a rogito Notaio Giovanni Di Gianvito, Repertorio n. 211445 del 18.12.1995, atto registrato a Giulianova il 03.01.1996 al n. 46 Vol. I, fusione della "████████████████████", con sede in ██████████, P.I. ██████████ nella "████████████████████" con sede in ██████████, P.I. ██████████; particelle oggetto di trasferimento: N.C.E.U. di Pineto Foglio 11 particella 220 di categoria C/1 e D/7;

- Atto di vendita a rogito Notaio Luigi De Galitiis, Repertorio n. 54501 del 03.06.1999, atto trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo in data 24.06.1999 al numero 4941 di Registro Particolare; società acquirente "████████████████████" con sede in ██████████, ██████████; particelle trasferite: N.C.T. di Pineto Foglio 11 particelle 286, 290 e 331 (ex 1/e, 1/i e 282/b già 1/a);

- Atto di fusione per incorporazione a rogito Notaio Luigi De Galitiis, Repertorio n. 82111 del 11.07.2005, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo in data 09.08.2005 al numero 7903 di Registro Particolare; fusione della "████████████████████", con

sede in Pineto, P.I. 00112770672 e della " [REDACTED] " con sede in [REDACTED], P.I. [REDACTED] nella " [REDACTED] " con sede in [REDACTED], P.I. [REDACTED]; immobili oggetto di trasferimento per incorporazione:

- N.C.E.U. di Pineto Foglio 8 particella 208 graffata con Foglio 11 particella 202 di categoria D/7 e, quale area coperta ed annessa, N.C.T. di Pineto Fg. 8 p.la 208 e Foglio 11 particella 202;
- N.C.E.U. di Pineto Foglio 11 particella 277 sub 1 e sub 2, entrambe di categoria D/7 e, quale area coperta ed annessa, N.C.T. di Pineto Foglio 11 particella 277;
- N.C.T. di Pineto Fg. 11 particella 280, terreno di mq 626;
- N.C.T. di Pineto Fg. 11 particelle 286, 290 e 331, terreni di mq 2.325;

Le società titolari sopra specificate hanno nel tempo edificato i diversi immobili e corpi di fabbrica fino all'attuale conformazione e costituzione dell'intero corpo di fabbrica; i titoli abilitativi delle costruzioni eseguite sono riportati nello specifico seguente capitolo.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Teramo con aggiornamento alla data del 19 maggio 2025, sono risultate la seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili oggetto di stima:

Iscrizioni

1 - Iscrizione di ipoteca volontaria a garanzia di mutuo del 26.04.1999 Reg. Part.re 1110 Reg. Gen.le 4894 presso Servizio di Pubblicità Immobiliare di Teramo, per atto pubblico Notaio Quartuccio Donatella Rep. 26579 del 19.04.1999 a favore di Mediocredito Toscano S.P.A. con sede in Firenze, P.I. 00816350482 per l'importo iscritto di € 5.000.000.000 contro [REDACTED] e gravante sugli immobili al NCEU Comune di Pineto Fg. 8 p.la 141 sub 1, Fg. 8 p.la 141 sub 2, Fg. 11 p.la 220 e Fg. 11 p.la 221;

2 - Iscrizione di ipoteca volontaria a garanzia di mutuo del 26.03.2002 Reg. Part.re 628 Reg. Gen.le 4408 presso Servizio di Pubblicità Immobiliare di Teramo, per atto pubblico Notaio De Galitiis Luigi Rep. 65140 del 22.03.2002 a favore di Monte dei Paschi di Siena Merchant – Banca per le Piccole e Medie Imprese S.P.A. con sede in Firenze, P.I. 00816350482 per l'importo iscritto di € 2.800.000,00 contro [REDACTED] e gravante sugli immobili al NCEU Comune di Pineto Fg. 8 p.la 141 sub 1, Fg. 8 p.la 141 sub 2, Fg. 11 p.la 220 e Fg. 11 p.la 201;

3 - Iscrizione di ipoteca volontaria a garanzia di mutuo del 18.05.2005 Reg. Part.re 1531 Reg. Gen.le 7689 presso Servizio di Pubblicità Immobiliare di Teramo, per atto pubblico Notaio De Galitiis Luigi Rep. 81318 del 13.05.2005 a favore di MPS Banca per l'Impresa S.P.A. con sede in Firenze, P.I. 00816350482 (per la quota di 2/5 della piena proprietà) ed a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., con sede in Roma, P.I. 00651990582 (per la quota di 3/5 della piena proprietà), per l'importo iscritto di € 5.040.000,00 contro [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] (terzo datore di ipoteca) e gravante per la piena proprietà sugli immobili al NCEU Comune di Pineto Fg. 8 p.la 141 sub 3 graffata con Fg. 11 p.la 201 e con Fg. 11 p.la 220, Fg. 8 p.la 141 sub 2, al NCT di Pineto Fg. 8 p.la 141, Fg. 11 p.la 201, Fg. 11 p.la 220, al NCEU di Pineto Fg. 8 p.la 208 graffata con Fg. 11 p.la 202, Fg. 11 p.la 277 sub 1, Fg. 11 p.la 277 sub 2, e NCT di Pineto Fg. 8 p.la 208, Fg. 11 p.la 202 e Fg. 11 p.la 277;

4 - Iscrizione di ipoteca volontaria a garanzia di mutuo del 10.02.2006 Reg. Part.re 544 Reg. Gen.le 2708 presso Servizio di Pubblicità Immobiliare di Teramo, per atto pubblico Notaio De Galitiis Luigi Rep. 84466 del 10.02.2006 a favore di TERCAS – Cassa di Risparmio della Provincia di Teramo S.P.A. con sede in Teramo, P.I. 00075100677, per l'importo capitale di € 800.000,00 ed importo spese € 800.000,00 contro [REDACTED] e gravante per la piena proprietà sugli immobili al NCT Comune di Pineto Fg. 11 p.la 323 e p.la 328;

5 - Iscrizione di ipoteca volontaria a garanzia di mutuo del 07.09.2007 Reg. Part.re 3648 Reg. Gen.le 16696 presso Servizio di Pubblicità Immobiliare di Teramo, per atto pubblico Notaio De Galitiis Luigi Rep. 88803 del 30.08.2007 a favore di Banca delle Marche S.p.A. con sede in Ancona, P.I. 01377380421, per l'importo iscritto di € 5.000.000,00 ed importo spese € 800.000,00 contro [REDACTED] e gravante per la piena proprietà sugli immobili al NCT Comune di Pineto Fg. 11 p.la 323, Fg. 11 p.la 328, Fg. 8 p.la 141, Fg. 11 p.la 201, Fg. 11 p.la 220, Fg. 8 p.la 208, Fg. 11 p.la 202, Fg. 11 p.la 277 e NCEU di Pineto Fg. 8 p.la 141 sub 3 graffata con Fg. 11 p.la 201 2 Fg. 11 p.la 220, Fg. 8 p.la 141 sub 2, Fg. 11 p.la 277 sub 1, Fg. 11 p.la 277 sub 2, Fg. 8 p.la 208 graffata con Fg. 11 p.la 202;

6 - Iscrizione di ipoteca giudiziale del 25.09.2008 Reg. Part.re 3277 Reg. Gen.le 16323 presso Servizio di Pubblicità Immobiliare di Teramo derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Mantova Rep. 1625 del 17.08.2008 a favore di S.I.A. Società Italiana Agglomerati s.r.l. con sede in Viadana (MN) P.I. 02000300208 per l'importo iscritto di € 150.000,00 contro [REDACTED] gravante per la piena proprietà sugli immobili al NCT Comune di Pineto Fg. 11 p.la 323, Fg. 11 p.la 328 e NCEU di Pineto Fg. 8 p.la 141 sub 3 graffata con Fg. 11 p.la 201 2 Fg. 11 p.la 220, Fg. 8 p.la 141 sub 2, Fg. 11 p.la 277 sub 1, Fg. 11 p.la 277 sub 2, Fg. 8 p.la 208 graffata con Fg. 11 p.la 202;

7 - Iscrizione di ipoteca legale del 25.09.2008 Reg. Part.re 3297 Reg. Gen.le 16401 presso Servizio di Pubblicità Immobiliare di Teramo iscritta a norma art. 77 DPR 602/73 a favore di Equitalia Pragma S.p.A. con sede in Teramo, P.I. 00274230945, per l'importo iscritto di € 770.026,64 contro [REDACTED] e gravante per la piena proprietà sugli immobili al NCEU di Pineto Fg. 8 p.lla 208 graffata con Fg. 11 p.lla 202;

8 - Iscrizione di ipoteca legale del 17.10.2008 Reg. Part.re 3562 Reg. Gen.le 17642 presso Servizio di Pubblicità Immobiliare di Teramo derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Teramo Rep. 720 del 14.10.2008 a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. con sede in Roma P.I. 09339391006 per l'importo iscritto di € 1.190.000,00 contro [REDACTED] gravante per la piena proprietà sugli immobili al NCT Comune di Pineto Fg. 11 p.lla 394, Fg. 11 p.lla 323, Fg. 11 p.lla 328, Fg. 8 p.lla 141, Fg. 11 p.lla 201, Fg. 8 p.lla 220, Fg. 8 p.lla 208, Fg. 11 p.lla 202, Fg. 11 p.lla 277, Fg. 11 p.lla 280, Fg. 11 p.lla 286, Fg. 11 p.lla 290 e Fg. 11 p.lla 331 e NCEU di Pineto Fg. 8 p.lla 141 sub 3, Fg. 11 p.lla 201, Fg. 11 p.lla 220, Fg. 8 p.lla 141 sub 2, Fg. 11 p.lla 394, Fg. 11 p.lla 277 sub 1, Fg. 11 p.lla 277 sub 2, Fg. 8 p.lla 208, Fg. 11 p.lla 202;

9 - Iscrizione di ipoteca legale del 17.10.2008 Reg. Part.re 3563 Reg. Gen.le 17643 presso Servizio di Pubblicità Immobiliare di Teramo derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Teramo Rep. 721 del 14.10.2008 a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. con sede in Roma P.I. 09339391006 per l'importo iscritto di € 770.000,00 contro [REDACTED] gravante per la piena proprietà sugli immobili al NCT Comune di Pineto Fg. 11 p.lla 394, Fg. 11 p.lla 323, Fg. 11 p.lla 328, Fg. 8 p.lla 141, Fg. 11 p.lla 201, Fg. 8 p.lla 220, Fg. 8 p.lla 208, Fg. 11 p.lla 202, Fg. 11 p.lla 277, Fg. 11 p.lla 280, Fg. 11 p.lla 286, Fg. 11 p.lla 290 e Fg. 11 p.lla 331 e NCEU di Pineto Fg. 8 p.lla 141 sub 3, Fg. 11 p.lla 201, Fg. 11 p.lla 220, Fg. 8 p.lla 141 sub 2, Fg. 11 p.lla 394, Fg. 11 p.lla 277 sub 1, Fg. 11 p.lla 277 sub 2, Fg. 8 p.lla 208, Fg. 11 p.lla 202;

10 - Iscrizione di ipoteca legale del 28.10.2008 Reg. Part.re 3716 Reg. Gen.le 18389 presso Servizio di Pubblicità Immobiliare di Teramo derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Teramo sezione Distaccata di Atri Rep. 570 del 24.10.2008 a favore di TERCAS - Cassa di Risparmio della Provincia di Teramo S.p.A. Banca con sede in Teramo, P.I. 00075100677 per l'importo iscritto di € 1.420.000,00 contro [REDACTED] gravante per la piena proprietà sugli immobili al NCT Comune di Pineto Fg. 11 p.lla 394, Fg. 11 p.lla 323, Fg. 11 p.lla 328, Fg. 8 p.lla 141, Fg. 11 p.lla 201, Fg. 11 p.lla 220, Fg. 8 p.lla 208, Fg. 11 p.lla 202, Fg. 11 p.lla 277, Fg. 11 p.lla 280, Fg. 11 p.lla 286, Fg. 11 p.lla 290 e Fg. 11 p.lla 331 e NCEU di Pineto Fg. 8 p.lla 141 sub 3, Fg. 11 p.lla 201 graffata con Fg. 11 p.lla 220, Fg. 8 p.lla 141 sub 2, Fg. 11 p.lla 394, Fg. 11 p.lla 277 sub 1, Fg. 11 p.lla 277 sub 2, Fg. 8 p.lla 208 sub 1, Fg. 11 p.lla 202;

11 - Iscrizione di ipoteca legale del 04.11.2008 Reg. Part.re 3843 Reg. Gen.le 18866 presso Servizio di Pubblicità Immobiliare di Teramo derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Teramo sezione Distaccata di Atri Rep. 3125 del 29.10.2008 a favore di Banca di Credito Cooperativo di Castiglione Messer Raimondo e Pianella con sede in Castiglione Messer Raimondo, P.I. 00925980674 per l'importo iscritto di € 500.000,00 contro [REDACTED] gravante per la piena proprietà sugli immobili al NCT Comune di Pineto Fg. 11 p.lla 323, Fg. 11 p.lla 328, Fg. 11 p.lla 280, Fg. 11 p.lla 286, Fg. 11 p.lla 290 e Fg. 11 p.lla 331 e NCEU di Pineto Fg. 8 p.lla 141 sub 3, Fg. 11 p.lla 201, Fg. 11 p.lla 220, Fg. 8 p.lla 141 sub 2, Fg. 11 p.lla 394, Fg. 11 p.lla 277 sub 1, Fg. 11 p.lla 277 sub 2, Fg. 8 p.lla 208 , Fg. 11 p.lla 202;

12 - Iscrizione di ipoteca legale del 22.07.2016 Reg. Part.re 1517 Reg. Gen.le 10030 presso Servizio di Pubblicità Immobiliare di Teramo iscritta a norma Art. 77 DPR 602/73 a favore di SOGET SpA Società di Gestione Entrate e Tributi con sede in Pescara P.I. 01807790686 per l'importo iscritto di € 618.453,04 contro [REDACTED] gravante per la piena proprietà sull'immobile al NCEU di Pineto Fg. 11 p.lla 201;

13 - Iscrizione di ipoteca legale del 10.03.2017 Reg. Part.re 371 Reg. Gen.le 2792 presso Servizio di Pubblicità Immobiliare di Teramo iscritta a norma Art. 77 DPR 602/73 a favore di SOGET SpA Società di Gestione Entrate e Tributi con sede in Pescara P.I. 01807790686 per l'importo iscritto di € 730.143,48 contro [REDACTED] gravante per la piena proprietà sull'immobile al NCEU di Pineto Fg. 11 p.lla 201;

14 - Iscrizione di ipoteca legale del 23.11.2018 Reg. Part.re 2266 Reg. Gen.le 16122 presso Servizio di Pubblicità Immobiliare di Teramo iscritta a norma Art. 77 DPR 602/73 a favore di SOGET SpA Società di Gestione Entrate e Tributi con sede in Pescara P.I. 01807790686 per l'importo iscritto di € 165.401,94 contro [REDACTED] gravante per la piena proprietà sull'immobile al NCEU di Pineto Fg. 11 p.lla 201;

15 - Iscrizione di ipoteca volontaria in rinnovazione a garanzia di mutuo del 24.02.2021 Reg. Part.re 317 Reg. Gen.le 2750 presso Servizio di Pubblicità Immobiliare di Teramo, per atto pubblico Notaio De Galitiis Luigi Rep. 60563 del 01/03/2001, formalità rinnovata n. 459/2001 R.P., a favore di Banca Nazionale del Lavoro SpA con sede in Roma, P.I. 09339391006 per l'importo iscritto di € 1.301.471,39 contro [REDACTED] (subentrante a [REDACTED] conferitaria di tutte le attività e passività d'azienda) e gravante sugli immobili al NCT Comune di Pineto Fg. 11 p.lla 202, Fg. 8 p.lla 208, Fg. 11 p.lla 277 e NCEU di Pineto Fg. 11 p.lla 277 sub 2, Fg. 11 p.lla 277 sub 3, Fg. 8 p.lla 208 graffata con Fg. 11 p.lla 202;

16 - Iscrizione di ipoteca volontaria in rinnovazione a garanzia di mutuo del 27.01.2022 Reg. Part.re 100 Reg. Gen.le 1210 presso Servizio di Pubblicità Immobiliare di Teramo, per atto

pubblico Notaio De Galitiis Luigi Rep. 65140 del 22.03.2002, formalità rinnovata n. 628/2002 R.P., a favore di Monte dei Paschi di Siena Merchant – Banca per le Piccole e Medie Imprese S.P.A. con sede in Firenze, P.I. 00816350482 per l'importo iscritto di € 2.800.000,00 contro [REDACTED] e gravante sugli immobili al NCEU Comune di Pineto Fg. 8 p.lla 141 sub 1 graffata con Fg. 11 p.lla 201, Fg. 11 p.lla 220 e Fg. 8 p.lla 141 sub 2;

17 - Iscrizione di ipoteca volontaria in rinnovazione a garanzia di mutuo del 01.03.2024 Reg. Part.re 361 Reg. Gen.le 3601 presso Servizio di Pubblicità Immobiliare di Teramo, per atto pubblico Notaio De Galitiis Luigi Rep. 74694 del 03/03/2004, formalità rinnovata n. 851/2004 R.P., a favore di Banca Nazionale del Lavoro SpA con sede in Roma, P.I. 09339391006 per l'importo iscritto di € 1.848.000,00 contro [REDACTED] (subentrante a [REDACTED] conferitaria di tutte le attività e passività d'azienda) e gravante sugli immobili al NCT Comune di Pineto Fg. 11 p.lla 202, Fg. 8 p.lla 208, Fg. 11 p.lla 277 e NCEU di Pineto Fg. 11 p.lla 277 sub 2, Fg. 11 p.lla 277 sub 3, Fg. 8 p.lla 208 graffata con Fg. 11 p.lla 202;

18 - Iscrizione di ipoteca volontaria in rinnovazione a garanzia di mutuo del 02.05.2025 Reg. Part.re 899 Reg. Gen.le 7423 presso Servizio di Pubblicità Immobiliare di Teramo, per atto pubblico Notaio De Galitiis Luigi Rep. 81318 del 13/05/2005, formalità rinnovata n. 1531/2005 R.P., a favore di a favore di MPS Banca per l'Impresa S.P.A. con sede in Firenze, P.I. 00816350482 (per la quota di 2/5 della piena proprietà) ed a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., con sede in Roma, P.I. 00651990582 (per la quota di 3/5 della piena proprietà), per l'importo iscritto di € 5.040.000,00 contro [REDACTED] e [REDACTED] e gravante per la piena proprietà sugli immobili al NCEU Comune di Pineto Fg. 8 p.lla 141 sub 3 graffata con Fg. 11 p.lla 201 e con Fg. 11 p.lla 220, Fg. 8 p.lla 141 sub 2, al NCT di Pineto Fg. 8 p.lla 141, Fg. 11 p.lla 201, Fg. 11 p.lla 220, al NCEU di Pineto Fg. 8 p.lla 208 graffata con Fg. 11 p.lla 202, Fg. 11 p.lla 277 sub 1, Fg. 11 p.lla 277 sub 2, e NCT di Pineto Fg. 8 p.lla 208, Fg. 11 p.lla 202 e Fg. 11 p.lla 277;

Trascrizioni

1 - Trascrizione del 13.08.2009 Reg. Part.re 8741 Reg. Gen.le 14140 presso Servizio di Pubblicità Immobiliare di Teramo, di Decreto di Ammissione a Concordato Preventivo del Tribunale di Teramo rep. 2918 del 24.11.2008, a favore della Massa dei Creditori del Concordato Preventivo [REDACTED] contro [REDACTED] e gravante per la piena proprietà sugli immobili al NCT Comune di Pineto Fg. 11 p.lla 323, Fg. 11 p.lla 328, Fg. 11 p.lla 280, Fg. 11 p.lla 286, Fg. 11 p.lla 290 e Fg. 11 p.lla 331 e NCEU di Pineto Fg. 8 p.lla 141 sub 3 graffata con Fg. 11 p.lla 201 e con

Fg. 11 p.lla 220, Fg. 8 p.lla 141 sub 2, Fg. 11 p.lla 394, Fg. 11 p.lla 277 sub 1, Fg. 11 p.lla 277 sub 2, Fg. 8 p.lla 208 graffata con Fg. 11 p.lla 202;

2 - Trascrizione del 20.02.2024 Reg. Part.re 2189 Reg. Gen.le 2931 presso Servizio di Pubblicità Immobiliare di Teramo, di Sentenza dichiarativa di Fallimento del Tribunale di Teramo rep. 185/2023 del 10.11.2023, a favore della Massa dei Creditori del Fallimento [REDACTED] contro [REDACTED] e gravante per la piena proprietà sugli immobili al NCT Comune di Pineto Fg. 11 p.lla 323, Fg. 11 p.lla 328, Fg. 11 p.lla 280, Fg. 11 p.lla 286, Fg. 11 p.lla 290 e Fg. 11 p.lla 331 e NCEU di Pineto Fg. 8 p.lla 141 sub 3 graffata con Fg. 11 p.lla 201 e con Fg. 11 p.lla 220, Fg. 8 p.lla 141 sub 2, Fg. 11 p.lla 394, Fg. 11 p.lla 277 sub 3, Fg. 11 p.lla 277 sub 2, Fg. 8 p.lla 208 graffata con Fg. 11 p.lla 202.

REGOLARITA' EDILIZIA

Sulla base di quanto riscontrato in loco e su quanto avuto modo di accertare dalla documentazione degli atti autorizzativi di cui si è venuti in possesso, l'immobile in oggetto non può considerarsi legittimamente edificato sulla base dell'attuale Testo Unico dell'edilizia PDR 380/2001 e ss.mm.ii..

I titoli edilizi autorizzativi rilasciati e legittimamente formati per l'edificazione dell'intero compendio sono di seguito elencati:

L'opificio Industriale di cui l'unità immobiliare Fg. 46 Particella 90 è stato edificato sulla base dei seguenti titoli abilitativi:

- Licenza Edilizia n. 1670 del 11.08.1970;
- Licenza Edilizia n. 3857 di protocollo del 27.11.1973 rilasciata a [REDACTED] & C.;
- Autorizzazione Edilizia n. 2760, rilasciata il 16.05.1977 ai nn. 10 e 11;
- Concessione Edilizia n. 6028, rilasciata il 16.06.1977 a [REDACTED];
- Concessione Edilizia n. 6029, rilasciata il 16.06.1977 a [REDACTED];
- Concessione Edilizia n. 992, rilasciata il 27.02.1980 a [REDACTED];
- Concessione Edilizia n. 4897, rilasciata il 30.07.1980;
- Concessione Edilizia n. 7991, rilasciata il 11.10.1982 a [REDACTED] e [REDACTED];
- Concessione Edilizia n. 11221, rilasciata il 14.12.1983 a [REDACTED] e [REDACTED];

- Concessione Edilizia n. 6201/87, rilasciata il 15.03.1988 a [REDACTED];
- Autorizzazione Edilizia n. 1903/88 rilasciata il 17.09.1988 a [REDACTED];
- Concessione Edilizia n. 6242/90, rilasciata il 08.10.1990 a [REDACTED];
- Autorizzazione Edilizia n. 1172/88 rilasciata il 27.11.1990;
- Concessione edilizia in sanatoria n. 647 del 08.02.1991 da Condono Edilizio;
- Concessione edilizia in sanatoria n. 646 del 08.02.1991 da Condono Edilizio;
- Autorizzazione Edilizia n. 1213 rilasciata il 06.06.1991;
- Autorizzazione Edilizia n. 1237 rilasciata il 28.09.1991;
- Autorizzazione Edilizia n. 1358 rilasciata il 27.02.1992;
- Autorizzazione Edilizia n. 2156/92 rilasciata il 04.11.1992 a [REDACTED];
- Autorizzazione Edilizia n. 1372 rilasciata il 01.03.1993;
- Autorizzazione Edilizia n. 1555 rilasciata il 20.03.1995;
- Autorizzazione Edilizia n. 1576 rilasciata il 15.05.1995;
- Autorizzazione Edilizia n. 1607 rilasciata il 08.08.1995;
- Concessione Edilizia n. 1678, rilasciata il 20.06.1997;
- Concessione edilizia in sanatoria n. 1559, rilasciata il 29.12.2005 da Condono Edilizio nn. 2889 e 4693;
- Concessione edilizia in sanatoria n. 1560, rilasciata il 29.12.2005 da Condono Edilizio nnn.2890, 4692 e 4695;
- Concessione Edilizia n. 2258, rilasciata il 15.12.1999;
- Concessione Edilizia n. 2342, rilasciata il 12.12.2000;
- Concessione Edilizia n. 2342, rilasciata il 10.06.2002;
- Permesso di Costruire (nuovo permesso per completamento di lavori non ultimati nei termini rif. C.E. n. 2258 del 15.12.1999) n. 18811 del 17.11.2003 rilasciato a [REDACTED];
- Permesso di Costruire n. 1391 rilasciato il 24.11.2004 al n. 2771;
- Permesso di Costruire n. 8851 rilasciato il 30.06.2005 al n. 2342;
- Permesso di Costruire n. 5259 rilasciato il 15.06.2006 al n. 2940;
- Permesso di Costruire n. 10468 rilasciato il 22.02.2006 al n. 2771;
- Permesso di Costruire n. 7010 rilasciato il 07.06.2006 al n. 2937;
- Permesso di Costruire n. 5259 rilasciato il 30.01.2007 al n. 3007;
- Permesso di Costruire n. 9430 rilasciato il 09.07.2007 al n. 2771.

Le opere autorizzate con questi due ultimi titoli abilitativi non sembrano interamente realizzate ed ultimate.

Risultano complessivamente ulteriori difformità, riguardanti alcuni manufatti ed opere realizzate in ampliamento o sopraelevazione dell'esistente, che oltre a quelle eventualmente

ulteriori che si evidenzieranno, potranno essere oggetto di pratica di Accertamento di Conformità in Sanatoria ovvero essere condonate dall'aggiudicatario entro 120 giorni dalla data di sottoscrizione del Decreto di Trasferimento Immobili.

Tali difformità, nel loro complesso, niente pregiudicano circa la messa in vendita del bene oggetto di procedura e della successiva aggiudicazione.

VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

Gli immobili stimati costituenti il lotto unico non hanno oneri e vincoli condominiali poiché autonomamente fruibili e non è stata pertanto necessaria la costituzione di alcun Condominio.

PRECISAZIONI

Si precisa che l'immobile stimato viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a norma di legge, a corpo e non a misura.

Il bene sarà trasferito con tutti, di quanto aggiudicato, gli annessi e connessi, usi, diritti, azioni e ragioni, adiacenze e pertinenze, accessori e dipendenze, servitù attive e passive se e come esistenti, luoghi e spazi comuni, oneri e diritti consortili.

La parte acquirente, per le riscontrate violazioni della normativa urbanistico edilizia, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina di cui all'art. 40 della L. n. 47 del 28/2/1985, come integrato e modificato dall'art. 46 DPR n. 380 del 6/6/2001, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del presente decreto di trasferimento.

Lo scrivente, per le motivazioni già esposte nel corso del presente elaborato, ha ritenuto opportuno procedere alla proposta di vendita nel seguente lotto unico:

LOTTO UNICO:

"Diritti pari all'intero della piena proprietà di opificio industriale, dell'area sulla quale insiste e di un lotto di terreno edificabile il tutto ubicato in Comune di Pineto (Te), Frazione di Scerne, Via Nazionale Adriatica Km. 424, così costituiti:

- opificio industriale con sviluppo in più corpi di fabbrica su area di complessivi mq 43.925 ed una superficie complessiva coperta pari a mq 29.712,00 destinata a zone di produzione, depositi, magazzini, servizi, uffici amministrativi, alloggi, esposizioni, stoccaggi, officine, centrali impiantistiche con annesso aree esterne per la viabilità e verde.

Il tutto è riportato al N.C.E.U. del Comune di Pineto al Foglio 8 particella 141 sub 2 di Cat. A/2, Foglio 8 particella 208 graffiata con Fg. 11 particella 202 di Cat. D/7, Foglio 11 particella 277 sub 2 di Cat. D/7, Foglio 11 particella 277 sub 3 di Cat. D/7, Foglio 11 particella 201 graffiata con Fg. 8 particella 141 sub 3 e con Fg 11 particella 220 di Cat. D/7 e al N.C.T. del Comune di Pineto al Fg 11 particelle 280, 286, 290 e 331;

- lotto di terreno di natura edificabile della estensione complessiva di mq 5.139 con andamento pianeggiante individuato al N.C.T. del Comune di Pineto al Foglio 11 particelle 323 e 328".

Ai fini della determinazione del valore commerciale del bene in vendita, si è scelto il metodo di stima comparativa, basato cioè sulla comparazione con valori di mercato noti allo scrivente per fabbricati e beni immobili di simile tipologia e caratteristiche, apportando ai valori riscontrati le opportune detrazioni ed aumenti onde riportare gli immobili nelle reali condizioni in cui sono stati rilevati e riscontrati al momento del sopralluogo. Hanno influito sul risultato ottenuto, la vetustà dei diversi beni, la loro ubicazione, il loro grado di finitura e di manutenzione, la loro consistenza, l'effettiva commerciabilità degli stessi in relazione al loro stato ed alla domanda del mercato, un mercato che all'attualità sconta evidenti segni di crisi legati alla particolare congiuntura economica nazionale e di incertezza internazionale. Nella valutazione inoltre si è tenuto in debito conto anche dello stato di abbandono in cui versa l'intero opificio, della presenza di evidenti infiltrazioni di acqua piovana dalla copertura, delle carenze strutturali e della necessità dei relativi adeguamenti apportando al valore unitario determinato per beni simili in regime e condizioni di normale grado manutentivo, le opportune relative detrazioni.

Il parametro tecnico prescelto è l'unità di valore per metro quadrato di superficie commerciale ottenuta convenzionalmente (vedasi il precedente capitolo "CONSISTENZE"). **La superficie commerciale è intesa come quella lorda**, comprendente quindi l'area occupata da tramezzi

interni, porte ed eventuali muri portanti che si trovano all'interno della planimetria dell'immobile.

In base alle descrizioni sopra riportate ed alle condizioni intrinseche ed estrinseche del bene immobile da stimare, si è proceduto alla determinazione del valore mediante comparazione con beni analoghi per tipologia e caratteristiche, apportando, come detto, le opportune maggiorazioni e detrazioni per vetustà, per la qualità, lo stato manutentivo dello stesso ma, soprattutto, per le condizioni effettive ed attuali del bene stesso.

Quindi per l'opificio, ed in particolare alle diverse porzioni e corpi di fabbrica che lo compongono in funzione anche delle loro altezze utili e caratteristiche come meglio descritte nell'apposito capitolo, possono essere pertanto prudenzialmente assegnati valori di mercato per metro quadrato di superficie commerciale lorda e per i diritti della piena proprietà, così distinti:

- per le porzioni di opificio destinate alla produzione dei corpi di fabbrica A, C e D, magazzini e superfici accessorie destinate alla produzione un valore di mercato pari ad **€ 180,00/mq**;
- per le porzioni di opificio destinate alla produzione del corpo di fabbrica B, magazzini e superfici accessorie destinate alla produzione un valore di mercato pari ad **€ 220,00/mq**;
- per le porzioni di opificio destinate ad uffici e servizi dei corpi di fabbrica A, C e D, un valore di mercato pari ad **€ 240,00/mq**;
- per le porzioni di opificio destinate ad esposizione, uffici e servizi del corpo di fabbrica B, un valore di mercato pari ad **€ 270,00/mq**;
- per le porzioni di opificio soppalcate destinate a magazzini e superfici accessorie alla produzione del corpo di fabbrica A, un valore di mercato pari ad **€ 120,00/mq**;
- per le aree esterne scoperte destinate alla viabilità, alla manovra degli automezzi ed a zone di carico e scarico un valore di mercato pari ad **€ 18,00/mq**.

Per quanto riguarda invece il lotto edificabile si è optato per l'esecuzione di una stima con metodo sintetico in luogo di una comparativa vista la scarsità di dati sulle compravendite di aree effettivamente analoghe a quella d'interesse e la poca affidabilità di quelle riscontrate tra le offerte di vendita in Comune di Pineto.

Si è proceduto quindi con una stima nella quale il valore dell'area si ricava in base ad una percentuale sintetica sul ricavo del prodotto edilizio realizzabile, che visto il Comune ed più in generale la zona di allocazione, le caratteristiche soggettive ed oggettive del bene, l'attuale momento economico caratterizzato da estrema volatilità e soprattutto dalla effettiva modestissima richiesta del mercato per aree con tale destinazione urbanistica è prudenzialmente determinabile in una forchetta compresa tra il 15% ed il 18%.

Sulla base della superficie del lotto e degli indici urbanistici della "Zona D_AI_C" determinati dall'Art. 32 delle N.T.A. è possibile formulare la seguente ipotesi realizzativa:

- Superficie del lotto = mq 5.139,00
- Indice di utilizzazione fondiaria = 0,50 mq/mq
- Rapporto di copertura = max 45%
- Altezza massima 9,00 mt.

E quindi è ipotizzabile la realizzazione di un edificio con una superficie lorda vendibile pari a mq 2.569,50.

E' possibile ora calcolare il valore complessivo dell'immobile realizzabile (V_{Etot}) avendo a riguardo i valori noti dei borsini immobiliari, quelli dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate ma soprattutto gli attuali costi di costruzione per fabbricati industriali/artigianali, nel seguente modo

Superficie lorda vendibile mq 2.569,50 x € 950,00/mq = € 2.441.050,00

Di conseguenza il valore di mercato dell'area edificabile è stimabile in un minimo di € 366.153,75 ed un massimo di € 439.389,00, e quindi considerando prudenzialmente la media tra i due risultati ottenuti, il valore di mercato del lotto edificabile costituito dalle particelle 323 e 328 del foglio 11 è pari ad **€ 402.771,37** corrispondenti al valore di **€ 78,38 il metro quadrato**.

Sulla base dei valori suesposti e delle superfici costituenti l'interezza dell'opificio è possibile determinare il suo complessivo valore di mercato come nel seguente prospetto:

PROSPETTO DI DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO LOTTO UNICO			
Opificio e pertinenze			
Tipologia e destinazione porzione dell'opificio	Superficie convenzionale lorda	Valore unitario di mercato	Valore complessivo di mercato della piena proprietà
Zone produttive, magazzini ed accessori corpi di fabbrica A-C-D	24.180,00 mq	€ 180,00/mq	€ 4.352.400,00
Zone produttive, magazzini ed accessori corpo di fabbrica B	3.328,00 mq	€ 220,00 /mq	€ 732.160,00
Uffici, locali di servizio e servizi igienici corpi di fabbrica A-C-D	1.174,50 mq	€ 240,00 /mq	€ 281.880,00
Zona espositiva, uffici, locali di servizio corpo di fabbrica B	661,25 mq	€ 270,00 /mq	€ 178.537,50
Superfici soppalcate a destinazione di magazzini corpi di fabbrica A-C-D	1.032,35 mq	€ 120,00 /mq	€ 123.882,00
Cabina elettrica di trasformazione	A corpo	€ 12.000,00	€ 12.000,00

Aree esterne destinate a viabilità, spazi di manovra, rampe e verde	13.047,00 mq	€ 18,00 /mq	€ 234.846,00
Valore di mercato stimato dell'opificio			€ 5.915.705,50
Lotto terreno edificabile			
Particelle 323 e 328 del Foglio 11 (superficie catastale)	5.139,00 mq	€ 78,38/mq	€ 402.771,37
Valore di mercato stimato del Lotto Unico			€ 6.318.476,87

Pertanto, tenuto conto di tutte le argomentazioni e metodologie di stima sopra specificate, il più probabile valore di mercato per i diritti della piena proprietà del LOTTO UNICO, nelle condizioni e stato conservativo e di manutenzione rilevato come descritte, senza tener conto delle già citate detrazioni da apportare, è pari ad € 6.318.476,87.

Il valore di mercato dei diritti della piena proprietà appena sopra calcolato, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nella procedura esecutiva, è suscettibile di un debito abbattimento considerato congruo nella misura del 30% rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato, comprensivo anche di ogni altro onere di cui l'aggiudicatario debba farsi carico anche in futuro e non espressamente indicato qui nel presente elaborato.

Quindi:

- Valore di mercato di stima Lotto Unico:	€ 6.318.476,87
- Deprezzamento applicato pari al 30% del valore di mercato	€ 1.895.543,06
- Valore finale di stima Lotto Unico:	€ 4.422.933,81

E' a questo punto necessario decurtare sul valore definitivo di stima sopra determinato di **€ 4.422.933,81**, tutte le somme di cui l'aggiudicatario si dovrà far carico per la bonifica delle circostanze negative gravanti sull'intero opificio che già sono state trattate e descritte nel capitolo "Descrizione e caratteristiche costruttive prevalenti" ed in particolare:

1) Detrazioni per la rimozione e smaltimento delle lastre di copertura in Eternit contenente amianto con successiva sostituzione con pannelli cosiddetti "sandwich" o similari alternativi.

Come avuto modo di rilevare in sede di sopralluogo la gran parte delle finiture di copertura dei vari manufatti costituenti l'opificio è stata realizzata in lastre ondulate di cemento amianto, cosiddetto Eternit. Lo stato di tale intera copertura è molto precario con ampie porzioni in disgregazione, rotture, fessurazioni, distacchi e caduta a terra di relativo materiale. Quindi, onde garantire il ripristino della permeabilità ed il convogliamento delle acque piovane dell'intero

opificio e soprattutto per eliminare un fattore importantissimo di rischio per la salute pubblica è necessario provvedere alla completa rimozione dell'Eternit presente ed al suo completo smaltimento in specifica discarica attraverso l'affidamento dell'intera lavorazione a ditte specializzate nel settore bonifiche. E' conseguente che alla rimozione delle lastre di copertura sarà necessario provvedere alla posa in opera di elementi di copertura di altro materiali (ad esempio pannelli "sandwich" in poliuretano e lamiera preverniciata o di altro materiale simile idoneo alla destinazione); sarà inoltre necessario provvedere da una parte alla realizzazione di tutte le cosiddette "opere di lattoneria", ossia linee di gronda, converse e pluviali per il convogliamento e regimentazione delle acqua a terra ed anche, come avuto modo di verificare in diverse sezioni dei vari manufatti costituenti l'opificio, soprattutto quelli di più vecchia realizzazione, sostituire in toto o in parte anche la struttura portante e secondaria delle coperture interessate.

Il costo per metro quadrato necessario per la rimozione e smaltimento delle lastre di materiale cosiddetto "Eternit" e di tutte le altre opere necessarie ed appena sopra descritte, sulla base dei prezzi di comune mercato e dei prezziari regionali e nazionali di comune riferimento, è preventivabile nella somma di € 70,00 per metro quadrato di effettivo sviluppo, ovviamente comprensivi di perfezionamento della pratica cd. "Piano Lavoro" presso ASL di competenza, esecuzione delle opere provvisoriale e di sicurezza in cantiere ai sensi del D. L.vo 81/2008 e ss.mm.ii., oneri per il conferimento in discarica del materiale rimosso ed ogni altro onere per la compiuta ultimazione delle opere commissionate o che dovessero rendersi necessarie in fase esecutiva, il tutto fino ad ottenere un nuovo sistema di copertura su tutta la superficie interessata dalla presenza di Eternit ed acque convogliate a terra.

Dato quindi che la superficie piana complessiva calcolata delle coperture in Eternit su cui intervenire è pari a mq 24.896,00 e che a questo valore va applicato un coefficiente correttivo per le conformazioni tondeggianti, a doppia pendenza e a shed, coefficiente incrementativo pari all'8% dello sviluppo in pianta; la complessiva superficie d'intervento è pertanto determinata in 26.887,68 metri quadrati.

Il costo preventivato di tali opere da portare in detrazione dal valore definitivo di stima di € **4.422.933,81**, è quindi pari mq. 26.887,68 x € 70,00/mq = **€ 1.882.137,60**.

2) Detrazioni per lo sgombero e la bonifica dei locali interni all'opificio e delle aree esterne con carico e trasporto a rifiuto in discariche autorizzate dei materiali di risulta e di rifiuto presenti presso l'opificio.

Il costo complessivo preventivato per lo sgombero e la completa bonifica dell'opificio consistente negli oneri di analisi dei materiali, nella cernita, carico e trasporto a rifiuto, dei costi di conferimento in discarica pubblica e/o autorizzata per la pulizia e bonifica dei piazzali esterni

e dei locali interni l'opificio da materiali di varia natura abbandonati, immondizia, rifiuti generici e particolari e per il conferimento in discariche autorizzate è stimabile, sulla base di recenti esperienze dello scrivente, in **€ 45.000,00** da portare in detrazione dal valore definitivo di stima di **€ 4.422.933,81** .

3) Costi del perfezionamento di pratiche tecniche per la sanatoria di opere non legittime, per la verifica e gli eventuali adeguamenti strutturali del complesso e per il riordino catastale con aggiornamento degli atti.

Come avuto modo di descrivere nei capitoli specifici, sussistendo condizioni generali di illegittimità del complesso edilizio, è necessario il perfezionamento di pratica tecnica di sanatoria edilizia da presentarsi presso gli uffici comunali per la bonifica delle difformità riscontrate e descritte ovvero di quelle che potranno ulteriormente risultare, che sono così preventivabili.

Allo stesso modo, come avuto modo di rappresentare, si renderà necessario l'affidamento di incarico per la verifica e l'eventuale previsione di opere di adeguamento strutturale soprattutto in riferimento alla bonifica e sostituzione delle coperture in Eternit esistenti.

Infine, come significato nel capitolo dedicato, sarà imprescindibile provvedere a pratiche di aggiornamento catastale per il riordino complessivo del complesso sia per quanto attiene al Catasto dei Terreni con pratiche PREGEO di aggiornamento delle mappe, sia per quel che riguarda il Catasto dei Fabbricati con l'aggiornamento DOCFA delle schede planimetriche delle diverse unità immobiliari costituenti l'opificio e di conseguenza dell'elaborato planimetrico.

E' quindi possibile preventivare che i costi necessari per il perfezionamento delle descritte pratiche, costituiti da onorari professionali, costi vivi, diritti di segreteria, sanzioni amministrative, oneri di cui alla L. 10/77 "Bucalossi", imposta di bollo e quant'altro necessario per l'iter burocratico, che resteranno tutti a carico della ditta aggiudicataria, possano essere complessivamente pari ad **€ 42.000,00** da portare in detrazione dal valore definitivo di stima di **€ 4.422.933,81**.

4) Costi per opere di rimozione dei manufatti illegittimi e ripristino del grado di sicurezza di quelli pericolanti.

S'è già detto che la quasi totalità dell'avancorpo con struttura portante e copertura metallici posto lungo il prospetto sud del corpo di fabbrica B dell'opificio, per quanto potuto constatare nel corso dei sopralluoghi eseguiti dal confronto tra lo stato dei luoghi e le risultanze delle mappe catastali, risulti insistere su terreno di proprietà di altra ditta per una superficie al momento valutabile in 302,00 metri quadrati circa. Per tal motivo occorre prevedere la

rimozione, il trasporto e lo smaltimento in discarica autorizzata dell'intero manufatto che sviluppa circa 415,00 mq in pianta per un costo oggi stimabile in € 12.000,00. E' inoltre necessario tener conto della necessità di un intervento di messa in sicurezza di alcune porzioni degli ampliamenti eseguiti lungo il perimetro nord del medesimo corpo di fabbrica B. Le pannellature in lamiera metallica di tamponamento di alcune sezioni di tali ampliamenti, costituiti da struttura in profilati di acciaio, sono stati divelti probabilmente dall'azione delle intemperie e si trovano a terra, lasciando presupporre carenze delle tecnologie di fissaggio riguardanti l'intero manufatto (vedasi foto esterne del copro di fabbrica B allegate nel fascicolo fotografico). Accertata la legittimità, ovvero la sanabilità di tali manufatti, sarà pertanto necessario avviare opere di ripristino e messa in sicurezza di tali pannellature di tamponamento per un costo presumibile pari a € 8.000,00; in caso di necessità di rimozione per illegittimità del manufatto o sua non sanabilità, la medesima somma prevista in detrazione sarà necessaria per la rimozione, il trasporto e lo smaltimento in discarica autorizzata dell'intera opera.

Pertanto, i costi per l'esecuzione delle attività appena descritte che resteranno tutti a carico della ditta aggiudicataria, sono complessivamente stimati in **€ 20.000,00** da portare in detrazione dal valore definitivo di stima di **€ 4.422.933,81**.

Pertanto il prezzo a base d'asta, tenuto conto delle quantificazioni delle detrazioni da apportare al valore finale di stima sopra individuato, è determinato secondo il seguente prospetto riassuntivo:

PROSPETTO RIASSUNTIVO DI DETERMINAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA	
Valore definitivo di stima sopra determinato del lotto unico	€ 4.422.933,81
Detrazione per bonifica e smaltimento amianto e sostituzione coperture - Punto 1	- € 1.882.137,60
Detrazione per bonifica e smaltimento materiali diversi e rifiuti presenti - Punto 2	- € 42.000,00
Detrazione per perfezionamento pratiche edilizie, strutturali e catastali - Punto 3	- € 38.000,00
Detrazione per interventi di rimozione e messa in sicurezza - Punto 4	- € 20.000,00
Valore definitivo a base d'asta proposto	€ 2.440.796,21

Si specifica che eventuali differenze e maggiori oneri tra le somme preventivate per tutte le detrazioni apportate e quelle dovessero effettivamente risultare per la esecuzione delle opere previste e per il perfezionamento delle pratiche tecniche, sono da intendersi fin da ora come assorbite dall'abbattimento eseguito del 30% del calcolato valore di mercato del bene senza che nulla la ditta aggiudicataria abbia più a pretendere dalla procedura.

In definitiva, il valore a base d'asta proposto per i diritti in vendita del LOTTO UNICO così come costituito e descritto è pari ad **€ 2.440.796,21** e dunque, in cifra tonda, **€ 2.440.000,00** **(diconsi euro duemilioni quattrocento quarantamila/00 centesimi).**

Assolto il proprio mandato dell'incarico conferitogli dalle SS.LL., il sottoscritto tecnico nominato rimette la presente relazione di stima e resta a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Giulianova, 28 maggio 2025

Il Tecnico Stimatore
Geometra Marcello Stampatori



Marcello Stampatori

