

TRIBUNALE DI TERAMO

PERIZIA DI STIMA BENI MOBILI ED IMMOBILI
NELLA PROCEDURA DI CONCORDATO PREVENTIVO N.R.G. 9/2018

ASTE
GIUDIZIARIE®
OMISSIS

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

Firmato da:
Vincenzo Cameli
Motivo:
Sottoscrizione documento

Luogo:
Teramo
Data: 11/02/2019 17:18:45

Teramo, 05/02/2019

Il Coadiutore Tecnico

ing. Vincenzo Cameli

Studio Tecnico ing. Vincenzo Cameli
via Savini n. 29, 64100 Teramo
tel. e fax 0861243852
mail: vincenzocameli@virgilio.it; pec: vincenzo.cameli@ingte.it

INDICE

1) INCARICO	pag. 04
2) BENI IN PROCEDURA	pag. 04
3) BENI IMMOBILI - SUDDIVISIONE IN LOTTI	pag. 04
4) TITOLARITÀ E PROVENIENZA (Relative ad entrambi i Lotti)	pag. 05
5) FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI (Relative ad entrambi i Lotti)	pag. 06
6) LOTTO 1	pag. 09
6.a) Descrizione, Stato d'uso ed Ubicazione	
6.b) Dati Catastali	
6.c) Corrispondenza catastale	
6.d) Confini	
6.e) Titoli edilizi per l'edificazione	
6.f) Stato di fatto	
6.g) Stato di possesso	
6.h) Destinazione urbanistica dei luoghi	
6.i) Regolarità edilizia	
6.l) Certificato di agibilità	
6.m) Consistenza ai fini di stima	pag. 14
7) LOTTO 2	
7.a) Descrizione, Stato d'uso ed ubicazione	
7.b) Dati Catastali	
7.c) Confini	
7.d) Destinazione urbanistica dei luoghi	
7.e) Consistenza ai fini di stima	
8) STIMA DEI LOTTI (BENI IMMOBILI)	pag. 15
9) RIEPILOGO VALUTAZIONI BENI MOBILI ED IMMOBILI	pag. 16

ELENCO ALLEGATI

BENI IMMOBILI

A. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

- Vista Satellitare.

B. DOCUMENTAZIONE CATASTALE

- Estratto di mappa
- Visure catastali
- Elaborato Planimetrico
- Planimetrie Catastali

C. DOCUMENTAZIONE COMUNALE

- Titoli Edilizi e Agibilità

D. DOCUMENTAZIONE URBANISTICA

- Certificato Destinazione Urbanistica
- Stralcio PRG ed estratto NTA
- Piano Particolareggiato della Zona Industriale: Relazione e Norme Tecniche

E. PROVENIENZA

- Atto Compravendita e assegnazione

F. DOCUMENTAZIONE VARIA

- Contratto di Locazione

G. ISPEZIONI IPOTECARIE

- Elenco Trascrizioni, Iscrizioni e Note.

H. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

BENI MOBILI

I. RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA BENI MOBILI

RELAZIONE

1) INCARICO

Con provvedimento in data 12/12/2018 il G.D. Dott. Cirillo Giovanni ha autorizzato la nomina quale Coadiutore Tecnico dello scrivente ing. Vincenzo Cameli, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Teramo al n. 97, con studio in Teramo alla via Savini n. 29, pec: vincenzo.cameli@ingte.it.

2) BENI IN PROCEDURA

I beni di cui alla procedura in epigrafe, come riportati nella Relazione Tecnica Estimativa redatta dalla ditta ed oggetto della Trascrizione del Decreto di Ammissione al Concordato Preventivo trascritto il 21/12/2018 Reg. Part. 12373 Reg. Gen. 17846, son i seguenti:

2.a) Beni immobili, tutti ubicati nel territorio del Comune di Montorio al Vomano, contrada Trinità (zona industriale) e contraddistinti attualmente al Catasto del detto Comune come segue:

Catasto Fabbricati:

Foglio 32, p.IIa 215 sub 2, Cat. D/7	(Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni)
Foglio 32, p.IIa 220 sub 2 Cat. D/7	graffata con la P.IIa 215 Sub 2 e con la P.IIa 221 Sub 2
Foglio 32, p.IIa 221 sub 2 Cat. D/7	graffata con la P.IIa 215 Sub 2 e con la P.IIa 220 Sub 2
Foglio 32, p.IIa 220 sub 3 Cat. A/2	Abitazioni di tipo civile

Catasto Terreni:

Foglio 32, p.IIa 406, superficie	703 mq
Foglio 32, p.IIa 409, superficie	210 mq
Foglio 32, p.IIa 419, superficie	27 mq
Foglio 32, p.IIa 427, superficie	7.680 mq
Foglio 32, p.IIa 411, superficie	140 mq

2.b) Beni mobili: Macchinari, attrezzature, arredi e macchine per ufficio, automezzi.

Oggetto di Relazione tecnica estimativa a parte

3) SUDDIVISIONE IN LOTTI

Lo scrivente data la natura dei beni oggetto della presente stima, ritiene opportuno effettuare la suddivisione in n. 2 lotti così distinti:

- **Lotto 1 : Opificio industriale, con annessi e terreno di pertinenza** distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Montorio al Vomano al :

Foglio 32, p.IIa 215 sub 2, Cat. D/7	graffata con la P.IIa 220 Sub 2 e con la P.IIa 221 Sub 2
Foglio 32, p.IIa 220 sub 2 Cat. D/7	graffata con la P.IIa 215 Sub 2 e con la P.IIa 221 Sub 2
Foglio 32, p.IIa 221 sub 2 Cat. D/7	graffata con la P.IIa 215 Sub 2 e con la P.IIa 220 Sub 2
Foglio 32, p.IIa 220 sub 3 Cat. A/2	Abitazioni di tipo civile



OMISSIS



4) TITOLARITÀ E PROVENIENZA (Relative ad entrambi i Lotti)

Tutti i beni sono di proprietà della liquidazione, con sede in Montorio al Vomano (TE), Zona Industriale, partita , e ad essa sono pervenuti:

- quanto ai terreni distinti al foglio 32 part.IIe 406, 409, 419, 427, 411, 215, 220 e 221, tutti ricompresi dal Piano Regolatore Generale nel Piano Particolareggiato per gli insediamenti produttivi del Comune di Montorio: per assegnazione fattane alla dal Comune di Montorio con deliberazioni della Giunta Municipale in data 14 Luglio 1987 n.357 ed in data 07 Aprile 1997 n. 21, e successivo atto di cessione in proprietà rogato dal Notaio Eugenio Giannella in data 31/10/1998 , rep. n. 24305, raccolta n. 6925, registrato a Teramo il 10/11/1998 al n. 2790 mod. IA Vol. 62;

La superficie complessiva che veniva trasferita in proprietà risultava pari a 29.060 mq , contraddistinta in catasto al foglio 32 part.IIe 406, 409, 419, 427, 411, 215 (11.250 mq), 220 (8.450 mq) e 221 (600 mq).

- quanto allo stabilimento industriale: per essere la n liquidazione titolare di tutti i titoli edilizi abilitativi alla edificazione dell'intera costruzione.



Trascrizioni

- **Atto Giudiziario - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Teramo il 18/02/2009 Reg. gen. 2967 - Reg. part. 2112

Contro

A Favore:

Note: Gravante sui seguenti beni:

Comune di Montorio al Vomano, Catasto Fabbricati

Foglio 32 Particella 215 Sub 2

Foglio 32 Particella 220 Sub 2

Foglio 32 Particella 221 Sub 2

Foglio 32 Particella 220 Sub 3

Comune di Montorio al Vomano, Catasto Terreni

Foglio 32 Particella 406

Foglio 32 Particella 409

Foglio 32 Particella 411

Foglio 32 Particella 419

Foglio 32 Particella 427

- **Atto Giudiziario - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Teramo il 04/03/2008 Reg. gen. 3907 - Reg. part. 2473

Contro .

A Favore:

Note: Gravante sui seguenti beni:

Comune di Montorio al Vomano, Catasto Fabbricati

Foglio 32 Particella 215 Sub 2

Foglio 32 Particella 220 Sub 2.

Foglio 32 Particella 221 Sub 2

Foglio 32 Particella 220 Sub 3

Comune di Montorio al Vomano, Catasto Terreni

Foglio 32 Particella 406

Foglio 32 Particella 409

Foglio 32 Particella 411

Foglio 32 Particella 419

Foglio 32 Particella 427

- **Atto Giudiziario - DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO**

Trascritto a Teramo il 21/12/2018 Reg. gen. 12373 - Reg. part. 17846

Contro

A Favore: MASSA dei CREDITORI del CONCORDATO PREVENTIVO 09/2018

Note: Gravante sui seguenti beni:

Comune di Montorio al Vomano, Catasto Fabbricati

Foglio 32 Particella 215 Sub 2

Foglio 32 Particella 220 Sub 2

Foglio 32 Particella 221 Sub 2

Foglio 32 Particella 220 Sub 3

Comune di Montorio al Vomano, Catasto Terreni

Foglio 32 Particella 406

Foglio 32 Particella 409

6) LOTTO 1**6.a) Descrizione, Stato d'uso ed Ubicazione**

I beni di cui al presente lotto sono rappresentati da un opificio industriale, con superficie esterna di pertinenza ed annessi, per la produzione e vendita di pareti attrezzate, mobili ed arredi per uffici. E' posizionato nella Zona Industriale del Comune di Montorio al Vomano in località Trinità, su sito sostanzialmente adiacente la ss 150, che collega Montorio a Roseto degli Abruzzi, è distante circa 7/8 Km dall'accesso all'autostrada Teramo-Roma, e circa 30 Km da quello all'autostrada A24.

6.b) Dati Catastali

L'immobile in oggetto risulta censito al Catasto fabbricati del Comune di Montorio al

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							Grafato
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	Piano	
	32	215	2	-	D7	-	-	-	47.014,00	T-1	Con 220 Sub 2e 221 sub 2
	32	220	2	-							Con 215 Sub 2e 220 sub 2
	32	221	2	-							Con 215 Sub 2e 221 sub 2
	32	220	3		A2	2	6,5 vani	164 m2	386,05	1	-

6.c) Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali esistenti.

Nello stato di fatto la distribuzione interna dei locali uffici e servizi risulta diversa da quella rappresentata nella documentazione catastale.

Al piano Primo risulta una diversa destinazione d'uso dei locali di cui al Fg 32 P.IIa 220 sub 3 (Abitazione) che di fatto risultano adibiti ad uffici e locali mensa.

Vi è necessità di aggiornamento delle planimetrie catastali ai fini dell'emissione dell'eventuale successivo decreto di trasferimento.

6.d) Confini

Il lotto ove insiste il fabbricato confina:

Sud: strada interna di lottizzazione;

Est: strada interna di lottizzazione (in parte), e P.IIe 427,409, 406 (stessa proprietà);

Nord: particelle 219 del foglio 32;

Ovest: particelle nn. 216, 218 e 217 del foglio 32.

6.e) Titoli edilizi per l'edificazione

Il Fabbricato è stato realizzato nel corso degli anni attraverso l'acquisizione dei seguenti titoli edilizi rilasciati dal competente ufficio del Comune di Montorio al Vomano alla

- Concessione edilizia n. 76 del 24/08/1988: "Costruzione di uno stabilimento per la produzione di pareti

attrezzate e divisorie ed arredi per ufficio.”

- Concessione edilizia n. 112 del 20/10/1990: “Variante alla costruzione di uno stabilimento ...”
- Concessione edilizia n. 88 del 12/09/1991: “Ampliamento di uno stabilimento industriale per ...”
- Concessione edilizia n. 82 del 09/07/1992: “Ampliamento di uno stabilimento industriale per ...”
- Autorizzazione n. 12/94 del 23/03/1994: “Pavimentazione esterna di area a ridosso dello stabilimento.”
- Concessione edilizia n. 23 del 19/05/1997: “Costruzione tettoia per deposito semilavorati”
- Concessione edilizia n. 55 del 17/09/1997: “Ampliamento edificio industriale ...”

La concessione n. 76/88, per i suoi contenuti, può ritenersi assorbita dalla successiva variante e, pertanto, non ne vengono allegati i relativi elaborati grafici.

Il tutto come riportato nell’Allegato “Documentazione Comunale”.

6.f) Stato di fatto

Allo stato attuale, come da documentazione catastale, il complesso industriale insiste su area recintata che include sostanzialmente le particelle 215, 220 e 221. Dai sopralluoghi effettuati esso risulta composto, molto schematicamente, come segue:

a) alcuni modesti corpi di fabbrica destinati ad ospitare l’impianto autoclave, la cabina elettrica, la centrale termica ed un manufatto indipendente in calcestruzzo (nella parte Ovest del lotto) destinato a sminuzzare i residui delle lavorazioni in legno per utilizzarli poi come combustibile nella centrale termica. Dimensioni di questo ultimo manufatto: in pianta 5,15 ml x 6,10 ml altezza h 6.10/3,52 ml per la presenza di un gradone all’intero del manufatto stesso.

b) un capannone, con pianta “ad L”, articolato su due piani: al piano terra (7.470 mq coperti) sono presenti gli ambienti destinati alla produzione (circa 6.000 mq), locali magazzino (circa 725 mq), locali uso ufficio e servizi (circa 750 mq); al piano primo locali destinati ad uffici e servizi (circa 725 mq), esposizione (circa 725 mq). Al Piano primo si accede tramite scala sita nell’ambito dei locali uffici del piano terra, ovvero dai locali produzione, tramite scala e soppalco (circa 30 mq) metallici. Altezza capannone al piano terra: sotto trave 5,90 m, al colmo 7,80 m. La distribuzione interna dei locali uffici è stata realizzata con pareti attrezzate in legno.

Il capannone è realizzato con struttura portante in cls, prefabbricata, a più campate, la copertura si compone di elementi in C.A.P. con sezione ad omega ed elementi in CAV intervallati da elementi traslucidi per garantire l’illuminazione. Le tamponature esterne sono in pannelli prefabbricati in CAV e ghiaietto a vista. Gli infissi esterni sono in profilato di alluminio e lamiera preverniciata, la pavimentazione del tipo industriale eseguita con battuto in calcestruzzo e finitura a spolvero di quarzo. Tutto l’immobile è dotato di un impianto elettrico per l’illuminazione artificiale e la forza motrice, nonché di un impianto termico alimentato da un generatore di calore funzionante a trucioli di legno polverizzati e con distribuzione mediante termoventilatori. Sono presenti impianti tecnologici per il trattamento dell’aria ed aspirazione

nonché videosorveglianza, idrico e sanitario, e dispositivi antincendio, in discrete condizioni da revisionare e controllarne il rispetto delle normativa ed eventualmente adeguare.

I pavimenti dei locali uffici al piano terra sono in lastre di granito lucidato, così come la scala di accesso al piano superiore, mentre al primo piano sono del tipo galleggiante con rivestimento superiore.

I locali esposizione al piano primo hanno struttura portante metallica con solaio in lamiera grecata e getto superiore in calcestruzzo.

c) All'esterno, in aderenza al capannone, risulta poi realizzato, con struttura portante metallica e tamponature in lastre di metallo, nella parte Nord della parete Ovest un corpo di fabbrica delle dimensioni di mq $58,85 \times 5,57 = 327,79$ mq, altezza $h = 6,64/6,90$ m (destinato a magazzino); nelle immediate adiacenze è stato realizzato un silos alto circa 10/12 ml.

d) sempre all'esterno, in aderenza al capannone, con struttura portante metallica e tamponature in lastre di metallo, sul lato Nord del capannone un corpo di fabbrica delle dimensioni in pianta $36,00 \times 7,50$ ml, altezza $h = 5,75/5,30$ ml.

e) sul confine Nord del lotto risulta realizzata una tettoia metallica, con retrostante lamiera di chiusura, avente lunghezza $36,00$ ml, larghezza $5,75$ ml, altezza $3,45/3,10$ ml.

f) l'area esterna all'opificio risulta pavimentata con betonelle, limitatamente alla parte antistante l'ingresso principale, con getto di calcestruzzo, e con ghiaia.

g) l'area di pertinenza del capannone (particelle 215, 220 e 221) risulta poi delimitata con recinzioni di vario tipo, in parte pavimentata con elementi "tipo betonella", in parte con pavimentazione cementizia, presenza di area parcheggi.

OMISSIS

6.h) Destinazione urbanistica dei luoghi

L'area di terreno (Fg 32 P.Ile 215,220,221) di cui al presente lotto in virtù del vigente Piano Regolatore del Comune di Montorio al Vomano, ricadono nell'ambito delle "Zone produttive industriali" disciplinate dall'art. 17.1 delle N.T.A, e da quanto riportato nello specifico Piano Particolareggiato della Zona Industriale.

Sono state acquisite le relative certificazioni di destinazione urbanistica dei vari appezzamenti di terreno.
(Vedasi **Allegato “Documentazione Urbanistica”**)

L'area di cui al presente lotto, urbanisticamente gode di una residua capacità edificatoria, eventualmente da verificare con i competenti uffici.

6.i) Regolarità edilizia

Viene fatto riferimento allo “Stato di fatto” illustrato nel precedente paragrafo. Dall'esame dei titoli edilizi rilasciati e dai risultati dei sopralluoghi effettuati sono emerse le seguenti irregolarità edilizie:

- I. il manufatto indipendente in calcestruzzo, di cui allo “Stato di fatto” lett.a, destinato allo sminzamento dei residui in legno, è stato realizzato senza aver conseguito alcun titolo edilizio abilitativo.
- II. I locali siti al piano primo del capannone, destinati ad esposizione per circa 725 mq, di cui allo “Stato di fatto” lett. b, sono stati realizzati senza aver conseguito alcun titolo edilizio abilitativo.
- III. Il soppalco di circa 30 mq con scala in metallo, per accedere al piano primo dall'area di produzione (di cui allo “Stato di fatto” lett. b), è stato realizzato senza aver conseguito alcun titolo edilizio abilitativo.
- IV. il corpo di fabbrica adiacente al capannone sulla parte Nord della parete Ovest del capannone (di cui allo “Stato di fatto” lett. c), è stato autorizzato come “tettoia” (Concessione edilizia n. 23 del 19/05/1997). Pertanto la tamponatura esterna è stata realizzata senza aver conseguito alcun titolo edilizio abilitativo.
- V. Il corpo di fabbrica sul lato Nord del capannone (di cui allo “Stato di fatto” lett. d), è stato realizzato senza aver conseguito alcun titolo edilizio abilitativo.
- VI. La tettoia sul confine Nord del lotto, di cui allo “Stato di fatto” lett. e), è stata realizzato senza aver conseguito alcun titolo edilizio abilitativo.
- VII. i locali destinati ad abitazione del custode, al piano primo del capannone, sono stati destinati ad uffici/mensa, con variazione della distribuzione dei locali.
- VIII. Sono presenti variazioni della distribuzione interna dei locali uffici e servizi quale rappresentata nei progetti assentiti.

La ripartizione degli ambienti è stata effettuata con impiego di pareti attrezzate.

Pertanto non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed i grafici allegati ai titoli edilizi rilasciati.

Lo scrivente pertanto, vista la natura delle difformità riscontrate, ritiene che per la loro regolarizzazione, necessita: la presentazione di adeguate richieste presso il competente Ufficio del Comune di Montorio al Vomano, nonché la presentazione di adeguata pratica sismica/strutturale (Ex genio Civile), il tutto per

l'ottenimento, ove possibile dei titoli edilizi autorizzativi o alternativamente provvedere allo smantellamento/eliminazione dei manufatti.

Per conseguire la regolarizzazione edilizio/urbanistica dell'intero complesso edilizio, ove consentita, (relativamente alle difformità rilevate) sono possibili due percorsi:

- la demolizione delle opere non autorizzate;
- la sanatoria ex Art 36 D.P.R. 380/2001 per la quale sanatoria delle opere non autorizzate, costituisce presupposto inderogabile l'adeguamento strutturale/sismico alle normative attualmente vigenti delle strutture realizzate, la cui attendibile valutazione in termini di costi non può prescindere da una specifica progettazione, previa acquisizione di tutti gli elementi conoscitivi necessari (caratteristiche meccaniche e di resistenza degli elementi, criteri di dimensionamento etc), attraverso l'esecuzione di opportune indagini (anche invasive, ove necessario) sulle strutture stesse.

Alla luce di quanto sopra, al fine di fornire una valutazione attendibile, lo scrivente in fase di stima del complesso, considererà le circostanze sopra indicate applicando adeguati fattori correttivi e redigendo il rapporto valutativo sulla base delle superfici assentite.

6.l) Certificato di agibilità

Con atto in data 11 Marzo 1991 il Sindaco del Comune di Montorio al Vomano ha concesso "La licenza d'uso certificato di agibilità parziale (con esclusione dell'alloggio custode)" di quanto, evidentemente, fino ad allora realizzato: non è stato possibile reperire ulteriori certificati di agibilità relativi agli interventi edilizi successivi.

6.m) Consistenza ai fini di stima

La consistenza del complesso immobiliare edificato rimane confinata nei limiti di quanto conforme ai titoli abilitativi rilasciati. È stato effettuato il rilievo planimetrico esterno dei fabbricati realizzati.

I criteri seguiti per la definizione della consistenza dell'immobile in oggetto, sono quelli esposti nelle norme e regolamenti vigenti in materia, per utili ai fini della presente valutazione, e precisamente:

- Norma ISO 9836-2011 "Norme Prestazionali in edilizia"
- DPR n° 138 del 03/1998 (Allegato C)
- M.O.S.I. "Manuale Operativo delle Stime Immobiliari" Agenzia del Territorio (cfr. Cap. 3).
- Codice delle Valutazioni Immobiliari "Tecnoborsa" (cfr. Cap. 19)

I valori delle superfici sono arrotondati secondo le direttive DPR 138/98.

Opificio industriale:

superficie destinata alla produzione (al piano terra):	6.725 mq
locali ufficio e servizi PT: (725 + 25)=	750 mq
locali ufficio e servizi P1 :	725 mq
tettoia esterna:	330 mq
locali tecnici, cabina enel e silos:	170 mq
corte annessa:	12.325 mq



8) STIMA

Per la determinazione dell'attuale valore di mercato dei beni di cui ai Lotti in esame si è utilizzato il metodo di stima diretto attraverso il procedimento comparativo, 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 quelli in esame tenendo presente: la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, l'esposizione, la situazione occupazionale, la consistenza superficiale dei beni, la situazione edilizia e/o urbanistica, la presenza di difformità edilizie e catastali, le presunte caratteristiche ai fini energetici, la destinazione d'uso e quant'altro possa incidere sulla determinazione del valore.

Si precisa che il compendio oggetto di stima ricade nei Comuni compresi nel cratere del sisma di cui agli eventi degli anni 2016/2017.

La media dei prezzi dei beni analoghi determinata è stata temperata positivamente o negativamente alla luce degli indici specifici di ogni singolo bene oggetto della presente stima considerando tra gli altri: la localizzazione, la destinazione d'uso, la presenza di opere non assentite (Lotto 1), la reale distribuzione interna dei locali (Lotto 1), la necessità di aggiornamenti catastali ed edilizi, nonché la situazione del mercato immobiliare in cui si trova l'intero territorio nazionale ed, in particolare, quello dei luoghi in cui si trovano i beni oggetto di stima.

In base alle descrizioni sopra riportate, alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del Lotto, si è proceduto alla comparazione con beni analoghi, i cui valori di stima sono stati reperiti presso:

- annunci immobiliari;
- proposte di vendita di agenzie addette;
- atti di compravendita recenti;
- relazioni di stima per procedure esecutive;
- esiti di vendite giudiziarie recenti.
- quotazioni immobiliari (OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare), "Il Consulente Immobiliare "Il Sole 24Ore").

Tali prezzi vengono aggiornati in base alle effettive caratteristiche costruttive di ogni singolo bene: con particolare riferimento alla localizzazione, allo stato manutentivo e conservativo, all'eventuale presenza di difformità catastali e comunali (Lotto 1) e quant'altro, applicando coefficienti correttivi derivanti dall'analisi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e mediati con i prezzi derivanti dall'indagine diretta, in considerazione anche dell'attuale crisi immobiliare che investe l'intero territorio nazionale oltre e principalmente quello locale.

Pertanto qui di seguito si riportano le valutazioni per ogni singolo lotto:

Lotto 1

Identificativo corpo	Superficie	Valore unitario	Valore complessivo	Valore lotto
Opificio (Area produzione e Magazzino)	6.725,00 mq	365,00 €/mq	€ 2.454.000,00	€ 2.454.000,00
Uffici e Servizi PT	750,00 mq	510,00 €/mq		€ 382.000,00
Uffici e Servizi P1	725,00 mq	510,00 €/mq		€ 370.000,00
Tettoia	330,00 mq	250,00 €/mq		€ 83.000,00
Locali Tecnici e Silos	170,00 mq	200,00 €/mq		€ 34.000,00
Corte	12.325,00 mq	15,00 €/mq		€ 185.000,00
			Totale	€ 3.508.000,00

OMISSIS

9) RIEPILOGO VALUTAZIONI

Di seguito si riepilogano le valutazioni relativi ai lotti stimati

Beni Immobili

LOTTO 1: Valutato € 3.508.000,00

OMISSIS

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Coadiutore Tecnico rassegna la presente Relazione Tecnica presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Teramo, li 05/02/2019

Il Coadiutore Tecnico
Ing. Vincenzo Cameli