

- balconi (uffici): mq. $25,00 \times 0,30 =$ ca. mq. 7,50

mq. $21,80 \times 0,10 =$ ca. mq. 2,18,

per una superficie lorda convenzionale complessiva pari a circa mq. 539,88.

La superficie lorda convenzionale complessiva del manufatto riconducibile alla tipologia dell'ufficio, risulta pari a ca. mq. 539,88.

c) - Magazzini/spogliatoi (sub. 9): l'altezza interna, tenuto conto del rilievo effettuato e della documentazione tecnica disponibile, risulta pari a ca. ml. 3,30.

La superficie convenzionale complessivamente riconducibile alla tipologia dell'edificio ad uso magazzini-spogliatoi, assumendo i coefficienti correttivi di adeguamento, giuste indicazioni dell'Agenzia del Territorio, risulta in appresso pari a:

- magazzini-spogl.:mq. $222,04 \times 1,00 =$ ca. mq. 222,04.

La superficie lorda convenzionale complessiva del manufatto riconducibile alla tipologia del magazzino, risulta pari a ca. mq. 222,04.

d) - Magazzino (sub. 14): l'altezza interna (ovvero "sotto-trave"), tenuto conto del rilievo effettuato e della documentazione tecnica disponibile, risulta pari a ca. ml. 7,00.

La superficie convenzionale complessivamente riconducibile alla tipologia dell'edificio ad uso magazzino, assumendo i coefficienti correttivi di adeguamento, giuste indicazioni dell'Agenzia del Territorio, risulta in appresso pari a:

- magazzino: mq. $685,60 \times 1,00 =$ ca. mq. 685,60.

La superficie lorda convenzionale complessiva del manufatto riconducibile alla tipologia del magazzino, risulta pari a ca. mq. 685,60.

e) - Tensostruttura per deposito temporaneo di materiali incombustibili (non censito in catasto): l'altezza interna (ovvero "sotto-trave"), tenuto conto del rilievo effettuato, risulta pari a ca. ml. 7,60. La superficie di massimo ingombro, trattandosi di struttura amovibile a scorrimento longitudinale (come evidenziato in precedenza), risulta pari a circa mq. 450,00.

La superficie di massimo ingombro riconducibile alla tipologia di tensostruttura amovibile, risulta pari a ca. mq. 450,00.

f) - Cabina Elettrica (esterna sub. 13): l'altezza interna, stante l'impossibilità di accedere all'interno del manufatto di che trattasi, è stata desunta esclusivamente dalla documentazione tecnica disponibile, risultando pari a ca. ml. 2,40.

La superficie convenzionale complessivamente riconducibile alla tipologia dell'edificio ad uso cabina elettrica, assumendo i coefficienti correttivi di adeguamento, giuste indicazioni dell'Agenzia del Territorio, risulta in appresso pari a:

- cabina elettrica: mq. $40,80 \times 1,00 =$ ca. mq. 40,80.

La superficie lorda convenzionale complessiva del manufatto riconducibile alla tipologia del magazzino, risulta pari a ca. mq. 40,80

g) - Area esterna (subb. 5 – 6 – 7 – 14 – 15 – 16 - 17): con riferimento ai riscontri desumibili dalla documentazione tecnica disponibile, la superficie complessiva dell'area esterna di pertinenza del complesso aziendale, risulta pari a:

- corte di cui ai sub. 6-7-14-15-16-17: ca. mq. 22.429,48;

- corte di cui al sub. 5: ca. mq. 990,00.

La superficie lorda complessiva dell'area esterna di pertinenza del complesso industriale risulta pari a ca. mq. 23.419,48.

0%0%0%0%0%0%0%

10. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE – LOTTO N° 5

Con riferimento agli immobili compresi nel lotto n° 5, sulla scorta dei sopralluoghi esperiti, della documentazione oggetto di disamina e dei rispettivi riferimenti catastali, il sottoscritto, con separato riferimento alle tipologie del capannone, della palazzina uffici, del capannone magazzino, dell'edificio magazzini-spogliatoi, della cabina elettrica (vedansi generalizzate **foto nn. 477/487**), ha riscontrato le caratteristiche tipologico-costruttive ovvero di sistemazione esterna per quanto concerne l'area, come in appresso:

CAPANNONE (sub. 15 – 16 – 17)

Strutture verticali:

- in calcestruzzo prefabbricato per quanto riguarda il capannone principale adibito ad attività produttive mentre per la zona del capannone adibita a verniciatura-sabbatura-forno (parte terminale/appendice) in strutture metalliche;
- esclusivamente metalliche per la zona adibita a piccolo ufficio con sottostante magazzino;
- box prefabbricati per i due locali adibiti a magazzino;

Solai:

- privo di solai intermedi per tutte le aree produttive e di lavorazione, a meno del ufficio ricavato all'interno del capannone il quale risulta caratterizzato da un solaio in ferro con pavimentazione in legno che lo divide dal piano terra adibito a magazzino;

Copertura:

- del tipo prefabbricato per quanto riguarda il capannone principale e a falde in lamiera metallica per la zona terminale/appendice adibita a verniciatura-sabbatura-forno;

Pareti esterne:

- in pannelli prefabbricati per quanto riguarda il capannone principale, mentre per l'appendice/terminale le pareti esterne risultano miste in blocchi di c.l.s., in pannelli plastici traslucidi e lamiere metalliche;

Pareti interne:

- nel capannone non ci sono pareti interne tranne che per l'ufficio e il sottostante magazzino che risultano delimitati da pannelli in lamiera e pannelli di vetro;

Pavimentazione interna:

- in massetto cementizio su tutta la superficie;
- in legno nella zona ufficio al piano ammezzato;

Infissi esterni:

- per quanto riguarda il capannone principale, le pareti finestrate sono costituite da elementi in vetro con telai metallici, sia sulle facciate che in copertura (per il passaggio dell'illuminazione naturale);

- per quanto riguarda le porte sono presenti elementi di metallo di ampie dimensioni con apertura scorrevole (con incassate porte per il passaggio pedonale con apertura ad anta), nonché elementi a serranda in materiale plastico di grandi dimensioni;
- per la zona terminale/appendice ci sono pannelli traslucidi di materiale plastico per l'illuminazione degli ambienti interni, e un grande portone scorrevole a tutt'altezza sulla parete retrostante;

Infissi interni:

- risultano presenti nella zona ufficio - in metallo e vetro - e nei piccoli magazzini - in metallo -;

Scale:

- in metallo per l'accesso al piccolo ufficio del piano ammezzato;

Impianto elettrico:

- prevalentemente esterno, o fuori traccia, posato in opera con canaline a vista e parte sotto pavimento;

Impianto termico:

- non presente;

Condizioni generali:

- buone condizioni generali dell'opificio, anche in relazione all'epoca di realizzazione, pur tenuto conto della presenza di depositi polverosi e residui produttivi, complessivamente accentuati dall'attuale inattività aziendale.

Caratteristiche costruttive e condizioni del capannone in oggetto, oltre allo stato di conservazione dello stesso, risultano visivamente evidenziati dall'insieme delle allegate foto nn. 492/504.

PALAZZINA UFFICI (sub. 8 - 10 – 11 – 12)

Strutture verticali: in c.a.;

Solai: in latero-cemento;

Copertura: piana con manto impermeabile;

Pareti esterne ed interne: in laterizio, intonacate e tinteggiate;

Pavimentazione interna: prevalentemente in piastrelle, attualmente al grezzo nel piano seminterrato (magazzino);

Infissi esterni: in alluminio e vetro;

Infissi interni: in legno;

Scale: interna in c.a. gettato in opera;

Impianto elettrico: del tipo sottotraccia;

Impianto idrico: del tipo sottotraccia;

Impianto termico: ventil-convettori ed elementi radianti nei w.c.;

Altri impianti - dotazioni: climatizzatori e video sorveglianza sugli ingressi esterni.

Condizioni generali: buone.

Caratteristiche costruttive e condizioni della palazzina in oggetto, oltre allo stato di conservazione dello stesso, risultano visivamente evidenziati dall'insieme delle allegate **foto nn. 524/557**.

MAGAZZINI SPOGLIATOI (sub. 9)

Strutture verticali: struttura in muratura;

Solai: in latero-cemento;

Copertura: piana con manto impermeabile;

Pareti esterne ed interne: in laterizio, intonacate e tinteggiate;

Pavimentazione interna: prevalentemente in marmette di materiale ceramico di colore rosso, senza pavimentazione in alcuni vani;

Infissi esterni: in ferro e vetro con grate antintrusione;

Infissi interni: in legno;

Impianto elettrico: del tipo sottotraccia;

Impianto idrico: del tipo sottotraccia;

Impianto termico: autonomo con elementi radianti in ghisa;

Condizioni generali: mediocri, per la presenza di quadri fessurativi su porzioni interne, di scollamenti puntuali di intonaco sulle pareti e sull'intradosso del solaio, di porzioni di pavimentazione interessata da ripristini puntuali a mezzo malte cementizie.

Caratteristiche costruttive e condizioni del fabbricato in oggetto, oltre allo stato di conservazione dello stesso, risultano visivamente evidenziati dall'insieme delle allegate **foto nn. 505/523**.

CAPANNONE-MAGAZZINO (sub. 14)

Strutture verticali: metalliche;

Solai: privo di solai intermedi;

Copertura: del tipo a falde in lamiera metallica;

Pareti esterne: miste in blocchi di c.l.s. sormontati da pannelli plastici traslucidi e lamiere metalliche;

Pareti interne: non ci sono divisori interni;

Pavimentazione interna: in massetto cementizio;

Infissi esterni: pannelli in materiale plastico per l'illuminazione;

Impianto elettrico: esterno, o fuori traccia, posato in opera con canaline a vista;

Impianto termico: non presente;

Condizioni generali: mediocri anche in relazione all'epoca di realizzazione, nonché per la presenza di depositi polverosi e residui produttivi, complessivamente accentuati dall'attuale inattività aziendale.

Caratteristiche costruttive e condizioni del capannone in oggetto, oltre allo stato di conservazione dello stesso, risultano visivamente evidenziati dall'insieme delle allegate **foto nn. 488/491**.

CABINA ELETTRICA (sub. 13)

Strutture verticali: non verificabile per impossibilità di accesso;

Solai: non verificabile per impossibilità di accesso;

Copertura: piana con manto impermeabile;

Pareti esterne: intonacate e tinteggiate;

Pareti interne: non verificabile per impossibilità di accesso;

Pavimentazione interna: non verificabile per impossibilità di accesso;

Infissi esterni: in metallo;

Infissi interni: non verificabile per impossibilità di accesso;

Impianto elettrico: non verificabile per impossibilità di accesso;

Impianto idrico: non verificabile per impossibilità di accesso;

Condizioni generali: non valutabili quelle interne stante l'impossibilità di accedere alla cabina elettrica per mancanza di chiavi; quelle esterne risultano buone.

Caratteristiche costruttive e condizioni della cabina elettrica in oggetto, oltre allo stato di conservazione dello stesso, risultano visivamente evidenziati dall'insieme delle allegate **foto nn. 558/559**.

TENSOSTRUTTURA PER DEPOSITO TEMPORANEO DI MATERIALI INCOMBUSTIBILI

Con riferimento alla tensostruttura, non censita in catasto, si rimanda per le caratteristiche costruttive-tecnologiche a quanto descritto in precedenza (vedansi le già citate **foto nn. 486/487**).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

% % % % % % % %

11. DATI CATASTALI – LOTTO N° 5

Sulla scorta della documentazione catastale acquisita, nel complesso costituita da (vedasi documentazione allegata e denominata “ALL. N”):

- stralcio di mappa;
- visura storica particella 132;
- visura per soggetto;
- elenco immobili;
- planimetrie catastali;

il complesso industriale di che trattasi risulta censito al Comune di Bolognano (PE), con le coordinate in appresso:

- Catasto Fabbricati: Foglio 1, P.lla 132, Subb. 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 e 17;
- Catasto Terreni: Foglio 1, P.lla 132.

In particolare, dalla citata documentazione, sono altresì desumibili i dati di dettaglio seguenti.

CATASTO FABBRICATI

a) - Sub 5:

- Foglio n° 1;
- Particella n° 132;
- Sub n° 5;
- Indirizzo: Via Provinciale s.n.c., piano: Terra;
- Bene comune non censibile;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- I dati derivanti da: divisione del 05/08/2011 n. 67089.1/2011 – in atti dal 5/8/2011).

b) - Sub 6:

- Foglio n° 1;
- Particella n° 132;
- Sub n° 6;
- Indirizzo: Via Provinciale s.n.c., piano: Terra;
- Bene comune non censibile ai sub 14-15-16-17;
- I dati derivanti da: divisione del 05/08/2011 n. 67089.1/2011 – in atti dal 5/8/2011).

a) - Sub 7:

- Foglio n° 1;
- Particella n° 132;
- Sub n° 7;
- Indirizzo: Via Provinciale s.n.c., piano: Terra;
- Bene comune non censibile;
- I dati derivanti da: divisione del 05/08/2011 n. 67089.1/2011 – in atti dal 5/8/2011).

a) - Sub 8:

- Foglio n° 1;
- Particella n° 132;
- Sub n° 8;
- Categoria A/10;
- Rendita: Euro 419,62;
- Indirizzo: Via Provinciale s.n.c., piano: Terra;
- Intestazione: “SOCIETA’ [REDACTED] SRL”, proprietà per 1/1.
- I dati derivanti da: variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie (visura n.: T128313).

b) - Sub 9:

- Foglio n° 1;
- Particella n° 132;



- Sub n° 9;
- Categoria C/2;
- Rendita: Euro 409,03;
- Indirizzo: Via Provinciale s.n.c., piano: Terra;
- Intestazione: “SOCIETA’ [REDACTED] SRL”, proprietà per 1/1.

• I dati derivanti da: variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie (visura n.: T128313).

b) - Sub 10:

- Foglio n° 1;
- Particella n° 132;
- Sub n° 10;
- Categoria C/2;
- Rendita: Euro 366,89;
- Indirizzo: Via Provinciale s.n.c., piano: Terra;
- Intestazione: “SOCIETA’ [REDACTED] SRL”, proprietà per 1/1.

• I dati derivanti da: variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie (visura n.: T128313).

b) - Sub 11:

- Foglio n° 1;
- Particella n° 132;
- Sub n° 11;
- Categoria A/10;
- Rendita: Euro 1.174,94;
- Indirizzo: Via Provinciale s.n.c., piano: Terra;
- Intestazione: “SOCIETA’ [REDACTED] SRL”, proprietà per 1/1.

• I dati derivanti da: variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie (visura n.: T128313).

b) - Sub 12:

- Foglio n° 1;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- Particella n° 132;
- Sub n° 12;
- Categoria A/10;
- Rendita: Euro 1.762,41;
- Indirizzo: Via Provinciale s.n.c., piano: 1°;
- Intestazione: “SOCIETA’ [REDACTED] SRL”, proprietà per 1/1.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- I dati derivanti da: variazione del 09/11/2015 –
inserimento in visura dei dati di superficie (visura n.: T128313).

b) - Sub 13:

- Foglio n° 1;
- Particella n° 132;
- Sub n° 13;
- Categoria D/1;
- Rendita: Euro 206,00;
- Indirizzo: Via Provinciale s.n.c., piano: Terra;
- Intestazione: “SOCIETA’ [REDACTED] SRL”, proprietà per 1/1.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- I dati derivanti da: variazione nel classamento del
28/11/2011 n. 78554.1/2011 in atti dal 28/11/2011 (protocollo n. PE0319809)
Variazione di classamento (visura n.: T128313).

b) - Sub 14:

- Foglio n° 1;
- Particella n° 132;
- Sub n° 14;
- Categoria D/1;
- Rendita: Euro 2.336,00;
- Indirizzo: Via Provinciale s.n.c., piano: Terra;
- Intestazione: “SOCIETA’ [REDACTED] SRL”, proprietà per 1/1.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- I dati derivanti da: variazione del 09/11/2015 –
inserimento in visura dei dati di superficie (visura n.: T128313).



b) - Sub 15:

- Foglio n° 1;
- Particella n° 132;
- Sub n° 15;
- Categoria D/1;
- Rendita: Euro 5.633,00;
- Indirizzo: Via Provinciale s.n.c., piano: Terra;
- Intestazione: “SOCIETA’ [REDACTED] SRL”, proprietà per 1/1.
- I dati derivanti da: variazione nel classamento del 28/11/2011 n. 78555.1/2011 in atti dal 28/11/2011 (protocollo n. PE0319810) Variazione di classamento (visura n.: T128313).

b) - Sub 16:

- Foglio n° 1;
- Particella n° 132;
- Sub n° 16;
- Categoria D/1;
- Rendita: Euro 5.192,00;
- Indirizzo: Via Provinciale s.n.c., piano: Terra;
- Intestazione: “SOCIETA’ [REDACTED] SRL”, proprietà per 1/1.
- I dati derivanti da: variazione nel classamento del 28/11/2011 n. 78555.1/2011 in atti dal 28/11/2011 (protocollo n. PE0319810) Variazione di classamento (visura n.: T128313).

b) - Sub 17:

- Foglio n° 1;
- Particella n° 132;
- Sub n° 17;
- Categoria D/1;
- Rendita: Euro 8.511,00;
- Indirizzo: Via Provinciale s.n.c., piano: Terra;
- Intestazione: “SOCIETA’ [REDACTED] SRL”, proprietà



per 1/1.

- I dati derivanti da: variazione nel classamento del
28/11/2011 n. 78555.1/2011 in atti dal 28/11/2011 (protocollo n. PE0319810)
Variazione di classamento (visura n.: T128313).

CATASTO TERRENI

Foglio n° 1;

Particella n° 132;

Qualità Ente Urbano;

Superficie mq. 29.094,00;

I dati derivano da tabella di variazione del 17/6/2008 n. 122640.1/2008 in atti dal
17/6/2008 (prot. n° PE0122640).

CONFINANTI

Sulla scorta di ulteriori verifiche ed acquisizioni documentali di natura catastale,
gli immobili in oggetto, risultano confinanti con Ferrovie dello Stato, Di
Tomasso Adolfo e Di Tomasso Liberato, Di Tomaso Domenico, salvo altri e/o
aventi causa.

12. DISAMINA DOCUMENTALE ACQUISITA – LOTTO N° 5

Con riferimento alla documentazione acquisita, il sottoscritto riporta a fini di
chiarezza quella in appresso:

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO REDATTA DALL'ARCH. ROSALIA MICHETTI – 26/8/2002

In data 26/8/2002, con data di deposito in Cancelleria del 28/8/2002, l'Arch.
Rosalia Michetti redigeva relazione d'Ufficio nell'ambito della procedura del
fallimento "Lattanzio S.r.l." – n. 3780 R.F. – anno 2001 – G.D. dott.ssa Paola
Filippi, Curatore fallimentare dott. Giacomo Obletter, relativa all'opificio
industriale di che trattasi insistente su di un terreno esteso mq. 29.094,00 ed alla

quota di 1/2 di due piccoli appezzamenti di terreno rispettivamente di mq. 660 e mq. 338 in comproprietà con i sigg. Di Tommaso Adolfo e Liberato.

Relativamente alla conformità edilizia, si riportavano i seguenti titoli edilizi, e precisamente:

- licenza edilizia n. 2869 del 5/11/1970 rilasciata al sig. Lattanzio Vincenzo per la costruzione di un capannone industriale con annessa palazzina e servizi;
- nulla osta del 11/9/1971, rilasciato alla ditta Lattanzio Vincenzo per modificare l'ubicazione delle costruzioni già realizzate;
- L.E. in variante n. 1596 del 10/6/1972 per la realizzazione di ulteriore fabbricato ad un piano a servizi;
- L.E. in variante n. 71 del 29/10/1973;
- L.E. n. 2676/74 del 16/7/1975 per realizzazione della recinzione;
- Concessione edilizia n. 181 del 3/8/1981 per ampliamento del complesso di fabbricati industriali preesistenti;
- C.E. in variante n. 2 del 18/1/1984, C.E. in variante n. 14 del 28/6/1984 e
- C.E. in variante n. 29 del 18/9/1985 per ampliamento capannone esistente, "... mai realizzato ...";
- licenza di abitabilità e usabilità di cui al n. di registro 2/88, prot. n. 2169 del 21/5/1988.

Ai fini della stima veniva identificata una superficie convenzionale dei capannoni monopiano pari a mq. 4.067,52, della tettoia ad uso deposito pari a mq. 680,26, del fabbricato ad un piano a uffici/servizi pari a mq. 222,00, del fabbricato su 3 piani a uffici/servizi pari a mq. 562,82, identificando un prezzo finale a base d'asta pari a £. 2.754.515.648 (vedasi copia relazione tecnica allegata e denominata "ALL. P1/19").

SEGNALAZIONE DANNI – 19/4/2009

In data 19/4/2009, la società [REDACTED] S.r.l. segnalava al Comune di Bolognano, danni verificatisi a seguito del sisma del 6/4/2009, che avevano interessato la palazzina servizi e magazzini, giusta relazione tecnica redatta in pari data dal Geom. Franco Marulli che riportava: "... trattasi di fabbricato in muratura con copertura a terrazzo. Si riscontrano numerose lesioni passanti a muri portanti e

tramezzature. Distacchi di tali murature dal solaio di copertura. Lieve inclinazione di tramezzo interno. Il sottoscritto ritiene che almeno la parte contrassegnata in giallo nella planimetria allegata sia ritenuta inagibile ...” (vedasi il già citato “ALL. L1/4”).

RELAZIONE ASSEVERATA REDATTA DALL'ING.

FILIPPO BOSCO – 16/10/2014

In data di asseverazione 16/10/2014, l'Ing. Filippo Bosco redigeva perizia tecnica estimativa, relativa tra gli altri, al complesso industriale ubicato in Comune di Bolognano, che il su citato tecnico identificava con i seguenti riferimenti catastali:

- fg. 1, part. 132, sub. 4 – terreno di mq. 29.049;
- fg. 1, part. 132, subb. 8-11 – uffici: piano interrato, piano primo e piano secondo;
- fg. 1, part. 132, sub. 9 – fabbricato piano terra a mensa e servizi;
- fg. 1, part. 132, sub. 13 – cabina elettrica;
- fg. 1, part. 132, sub. 14 – tettoia metallica;
- fg. 1, part. 132, subb. 15-16-17 – capannoni industriali.

Veniva individuato un valore complessivo di mercato dell'opificio, pari ad €. 2.148.325,00 (vedasi copia relazione allegata e denominata “ALL. Q1/7”).

PRATICA CERTIFICATO PREVENZIONE INCENDI

Il sottoscritto ha proceduto all'acquisizione della documentazione predisposta e finalizzata l'ottenimento del Certificato di Prevenzione Incendi (C.P.I.), fornita dall'Amministratrice unica della società [REDACTED] S.r.l. Sig.ra [REDACTED] e consistente:

- offerta economica dello studio G.S. [REDACTED] del 3/5/2013 relativa alle prestazioni professionali inerenti l'espletamento della pratica di prevenzione incendi;
- documentazione tecnico amministrativa consistente nella predisposizione di istanza al Comando dei Vigili del Fuoco di Pescara, elaborato grafico e relazione tecnica datati maggio 2014;
- sollecito in data 7/7/2014 dello studio [REDACTED] na alla Società [REDACTED] S.r.l. di “restituzione del bollettino da versare ... di €. 300,00

e dei modelli di prevenzione incendi firmati, propedeutici per la consegna della pratica al Comando VF ...” (vedasi copia documentazione pratica C.P.I. allegata e denominata “ALL. R”).

REGISTRO PREVENZIONE INCENDI

Il sottoscritto ha proceduto all’acquisizione del registro prevenzione incendi fornito dall’Amministratrice unica della società [REDACTED] S.r.l. Sig.ra [REDACTED] con individuazione dell’ultimo controllo di manutenzione ordinaria eseguito:

- in data 15/5/2014 per l’estintore a polvere Kg 6;
- in data 24/2/2014 per l’estintore a CO/2 Kg 5 (vedasi copia documentazione pratica Prevenzione incendi allegata e denominata “ALL. S”).

LAY OUT DI PRODUZIONE

Con riferimento alle varie fasi del processo di produzione, il sottoscritto procedeva all’acquisizione del lay-out produttivo fornito dall’Amministratrice unica della società [REDACTED] S.r.l. Sig.ra [REDACTED] come in appresso:

“Il processo di produzione deve essere adeguato, di volta in volta, rispetto alla tipologia, alla dimensione e alla quantità di manufatti da costruire. Di seguito descriviamo le operazioni principali che vengono svolte:

Fase 1 - Ricevimento, controllo e stoccaggio dei materiali acquistati o ricevuti in conto lavorazione: si controlla che il materiale pervenuto sia corrispondente per quantità, tipologia e caratteristica a quello atteso;

Fase 2 - Taglio e marcatura: il materiale ricevuto viene tagliato secondo le misure indicate dall’ufficio tecnico e marcato per essere successivamente identificato;

Fase 3 - Sagomatura (piega e/o calandratura): il materiale tagliato (quando necessario) viene piegato e calandrato secondo le indicazioni ricevute dall’ufficio tecnico;

Fase 4 - Assemblaggio: il materiale semilavorato viene assemblato secondo le indicazioni del progetto e preparato per essere saldato;

Fase 5 - Saldatura: la saldatura viene eseguita con procedimenti indicati dall’ufficio tecnico;

Fase 6 - Controlli e collaudi prima della verniciatura: si eseguono i controlli ed i collaudi previsti dai piani di controllo qualità preventivamente concordati con il Cliente;

Fase 7 - Sabbiatura e Verniciatura (se richiesti): si esegue la sabbiatura e la verniciatura in accordo alle specifiche tecniche e ai cicli di protezione superficiale preventivamente concordati con il Cliente;

Fase 8 - Controlli e collaudi dopo la verniciatura: si eseguono i controlli e i collaudi finali;

Fase 9 - Imballaggio: si esegue l'imballaggio secondo le specifiche preventivamente concordate con il Cliente;

Fase 10 - Carico per spedizione: il manufatto completato viene caricato sui mezzi che provvederanno alla consegna al Cliente. ... ” (vedasi copia lay-out di produzione allegata e denominata “ALL. T”).

%%%%%%%%

13. REGOLARITÀ TECNICO-AMMINISTRATIVA – LOTTO N° 5

L'accertamento della regolarità tecnico-amministrativa dell'opificio in oggetto, è stato esperito con separato riferimento:

- alla regolarità edilizio-urbanistica;
- alla regolarità catastale,

come da separata disamina in appresso.

13.1. REGOLARITÀ EDILIZIO-URBANISTICA

Gli accertamenti inerenti la regolarità edilizio-urbanistica del bene in parola, fondati sulla documentazione esaminata presso gli Uffici Tecnici del Comune di Bolognano, hanno consentito di identificare ed acquisire copia delle autorizzazioni - e relativi allegati documentali in stralci - in appresso:

1) - Stralcio del Piano Regolatore Esecutivo (P.R.E.) del Comune di Bolognano, con individuazione dell'immobile, con allegato stralcio delle Norme Tecniche di Attuazione - N.T.A.- (Vedasi copia stralcio P.R.E. allegato e denominato "ALL. U1/4");

2) - Certificato di destinazione urbanistica prot. n° 792 in data 26/2/2016, rilasciata dal Comune di Bolognano relativo agli immobili ricadenti catastalmente nel foglio 1, particelle 132-561-563, che evidenziava le destinazioni in appresso:

- a) – particella 132: Zona "D1 Art. e Ind. Esistente" in parte + zona a parcheggio in parte;
- b) – particella 561: Zona "D1 Art. e Ind. Esistente" in parte + zona a viabilità comunale in parte;
- c) – particella 563: viabilità comunale.

Per tali destinazioni, le Norme Tecniche di Attuazione del P.R.E. adottato dal Commissario Regionale con delibera n. 42 del 18/10/1994 ed approvato dall'Amministrazione Provinciale di Pescara con delibera n. 16 del 13/2/1995, riportavano:

- art. 18 – zona D/1 – Artigianale ed Industriale esistente:

"... tali zone comprendono le aree nelle quali sono presenti edifici ed attrezzature per le attività produttive artigianali ed industriali e servizi ... in tali zone gli interventi consentiti sono quelli di ristrutturazione, ampliamento e nuova edificazione ... U.F. = utilizzazione fondiaria = 0,50 mq/mq ... H = altezza max = mt 10.00 ...";

- art. 33 – zona Parcheggio:

"... tale zona è destinata alla realizzazione di parcheggi pubblici; le stesse saranno altresì realizzate con alberature ed altre sistemazioni idonee ad assicurare una buona qualità ambientale e la compatibilità con l'ambiente circostante ..."

(vedasi copia certificato di destinazione urbanistica allegato e denominato "ALL. U/5");

3) – Nulla Osta in data 24/3/1972, rilasciata alla ditta "Lattanzio & C.", inerente *"... modificare il progetto di costruzione di un capannone industriale*

e di una palazzina uffici ...”, con la specifica che la presente autorizzazione sostituiva le precedenti del 5/11/1970 e quella del 11/9/1971, completa dei documenti seguenti (vedasi copie allegate e denominate “ALL. V/1”):

- relazione tecnica e grafico progettuale redatti dall'Ing. Mario Sablone, con rappresentazione nella planimetria generale del capannone costituito da due campate, di dimensioni complessive pari a mt. 54,32 x mt. 41,00 con altezza in sezione pari a mt. 11,00, palazzina servizi articolata in piano seminterrato di dimensioni pari a mt. 11,00 x mt. 20,00 con altezza in sezione pari a mt. 2,90, piano rialzato di dimensioni pari a mt. 11,00 x mt. 20,00 con altezza in sezione pari a mt. 3,20 e primo piano di dimensioni pari a mt. 13,40 x mt. 20,00 con altezza in sezione pari a mt. 3,00 e cabina elettrica di dimensioni pari a mt. 4,00 x mt. 4,00;

4) - Licenza Edilizia n° 1586 in data 10/6/1972, rilasciata alla ditta “*Vincenzo Lattanzio*”, inerente “... *costruzione fabbricato per servizi annesso al complesso industriale in frazione Piano d’Orta* ...”, completa dei documenti seguenti (vedasi copie allegate e denominate “ALL. V/2”):

- grafico progettuale redatto dall'Ing. Mario Sablone, con rappresentazione degli edifici già approvati costituiti dal capannone a due campate, dalla palazzina servizi e dalla cabina elettrica e di quello da approvare ad uso servizi, costituito da piano terra, di dimensioni in pianta pari a mt. 36,20 x mt. 6,00 con destinazione mensa, spogliatoio e servizi, di altezza indicata pari a mt. 3,00;

5) - Licenza Edilizia n° 71 in data 29/10/1973, rilasciata alla ditta “*Vincenzo Lattanzio*”, inerente “... *ampliamento complesso industriale* ...”, completa dei documenti seguenti (vedasi copie allegate e denominate “ALL. V/3”):

- grafico progettuale redatto dal Geom. Mario Lucente, con rappresentazione nella planimetria generale del capannone articolato in quattro campate, delle quali le prime due rispettivamente costruita e da costruire, le altre due da approvare e costruire, per una dimensione complessiva pari a mt. 54,32 x mt. 81,46 di altezza pari a mt. 11,00, mentre la palazzina servizi a tre piani risultava invariata, nonché la tettoia per verniciatura;

6) - Concessione Edilizia n° 181 in data 3/8/1981, rilasciata alla ditta “*Lattanzio S.p.a.*”, inerente “... *completamento di un complesso industriale* ...”

...”, completa dei documenti seguenti (vedasi copie allegate e denominate “ALL. V/4”):

- istanza di concessione edilizia;
- relazione tecnica nella quale si specificava:
 - a) - di rinunciare ad ampliare i capannoni verso la ferrovia, prevedendo un ampliamento lungo l’asse longitudinale degli attuali capannoni e verso la palazzina servizi;
 - b) - di prevedere adiacente alla tettoia prefabbricata in acciaio in corso di ultimazione un nuovo capannone prefabbricato in acciaio per esigenze aziendali;

- grafici progettuali redatti dall’Ing. Giovanni Lupone, con rappresentazione nella planimetria generale degli edifici approvati e realizzati costituiti dal capannone a tre campate, dal magazzino ad un piano, dalla tettoia prefabbricata, di quelli approvati e da realizzare costituiti dalla palazzina servizi e di quelli da approvare e realizzare costituiti dall’ampliamento modificato dal capannone e da ulteriore prefabbricato adiacente alla tettoia;

7) - Concessione Edilizia in variante n° 2 in data 19/1/1984, rilasciata alla ditta “*Lattanzio S.p.a.*”, inerente “... *realizzazione di capannone prefabbricato in acciaio ed uffici – variante alla C.E. n. 181 del 3/8/1981 e variante alla palazzina uffici n. 71 del 29/10/1973* ...”, completa dei documenti seguenti (vedasi copie allegate e denominate “ALL. V/5”):

- relazione tecnica redatta dall’Ing. Giovanni Lupone, nella quale si specificava che l’intervento ineriva la realizzazione di una palazzina uffici articolata al piano seminterrato che ospiterà l’archivio generale ed il locale centrale termica, al piano rialzato da spogliatoio, servizi, mensa, infermeria, portierato con sala di attesa, al piano primo da uffici tecnici e amministrativi, nonché archivio, sala riunioni e servizi;
- autorizzazione ex legge 64/1974 del Genio Civile di Pescara del 4/8/1983, prot. 8020, inerente la realizzazione di un capannone industriale ed una palazzina per uffici e servizi;
- grafico progettuale redatto dall’Ing. Giovanni Lupone, con rappresentazione nella planimetria generale degli edifici realizzati costituiti dal capannone in tre

campate di dimensioni pari a mt. 61,24 x mt. 63,16 di altezza desunta da sezione pari a mt. 11,00, tettoia prefabbricata metallica, di quello approvata da non realizzare relativo ad ulteriore manufatto prefabbricato prossimo alla tettoia prefabbricata metallica, di quelli approvati da realizzare costituente l'ampliamento dell'ulteriore porzione di capannone, di quelli di cui alla variante relativamente alla porzione di capannone di dimensioni di mt. 46,50 x mt. 20,23 di altezza desunta da sezione pari a mt. 7,3;

8) - Concessione Edilizia in variante n° 14 in data 28/6/1984, rilasciata alla ditta "*Lattanzio S.p.a.*", inerente "... *variante in corso d'opera alla "Palazzina Uffici" concessione edilizia n. 181 del 30.8.981 ...*", completa dei documenti seguenti (vedasi copie allegate e denominate "ALL. V/6"):

- istanza di concessione edilizia;
- autorizzazione ex legge 64/1974 del Genio Civile di Pescara del 19/4/1984, prot. 2997, inerente la costruzione fabbricato ad uso ufficio, che sostituiva e annullava la precedente autorizzazione n. 8020 del 4/8/1983;
- grafico progettuale redatto dall'Ing. Giovanni Lupone, con rappresentazione degli edifici realizzati, di quelli approvati e di quello costituente variante. Nello specifico relativamente alla palazzina uffici si prevede il piano seminterrato di dimensioni d'ingombro pari a mt. 11,00 x mt. 20,00 con destinazione ad archivio più centrale termica di altezza mt. 2,90, piano rialzato di dimensioni pari a mt. 11,00 x mt. 20,00 con destinazione a spogliatoio, mensa, servizi, sala d'attesa, infermeria, portiere, di altezza mt. 3,20, piano terra di dimensioni d'ingombro pari a mt. 13,40 x mt. 20,00 con destinazione ad uffici, sala riunioni, archivio, zona disegnatori, attesa, servizi igienici uomini e donne di altezza mt. 3,00;

9) - Concessione Edilizia in variante in corso d'opera n° 29 in data 18/9/1985, rilasciata alla ditta "*Lattanzio S.p.a.*", inerente "... *variante in corso d'opera alla licenza edilizia n. 71 del 29/10/1973 e successiva concessione edilizia n. 2 del 19/1/1984 "Diversa suddivisione interna della sola palazzina uffici" ...*", completa dei documenti seguenti (vedasi copie allegate e denominate "ALL. V/7"):

- istanza di concessione edilizia;

- relazione tecnica, che descriveva le modifiche relative alla sola palazzina uffici, prevedendo:

- a) - al piano seminterrato, una destinazione ad archivio senza la realizzazione della centrale termica, creando un unico ampio locale;
- b) - al piano rialzato, costruzione di tramezzature per ricavare mensa, ufficio lavori, segreteria, spogliatoio, wc uomini e donne, ripostiglio od infermeria, sala d'attesa;
- c) - al piano primo, riduzione del volume previsto originariamente in quanto le tamponature esterne saranno allineate ai pilastri esistenti e non più ai limiti dell'aggetto (bowindow), che alla fine dei lavori risulterà balcone, ricavando sala direzione, ufficio amministrativo, ufficio acquisti, uffici controlli, wc uomini e donne, ufficio preventivi, sala riunioni, ufficio personale e 2 piccoli locali da destinare ad archivio,

e grafico progettuale redatto dall'Ing. Giovanni Lupone, con rappresentazione dei fabbricati realizzati, di quelli realizzati con licenza edilizia n. 71 del 29/10/3 e Concessione Edilizia n. 2 del 19/1/1984 e di quelli da realizzare, approvati con licenza e concessione edilizia di cui sopra;

10) – Domanda per rilascio licenza di abitabilità, presentata in data 26/4/1988, ricevuto dal Comune di Bolognano in data 27/4/1988, prot. n. 1644, dal sig. Lattanzio Vincenzo quale Amministratore unico della ditta “*Lattanzio S.p.a.*”, inerente edificio costruito ad uso uffici e lavorazione come da Concessione edilizia n. 2/84 del 19/1/1984 e n. 29/85 del 18/9/1985, con allegato accatastamento (vedasi denuncia di variazione catastale n. 46/1985 del 1/8/1985 redatta dal Geom. Franco Marulli) e certificato di collaudo delle opere in conglomerato cementizio redatto in data 14/4/1988 dall'Ing. Emilio Salvemini e depositato al Genio Civile in data 20/4/1988 prot. 2746 con successiva attestazione del Genio Civile 26/4/1988, di risposdenze alla legge n. 64/1974. Nella successivo prospetto, l'Ufficio Tecnico comunale dichiarava che “*la costruzione della palazzina uffici e del capannone metallico ... è stata eseguita in conformità del progetto presentato ... ed osservando le prescrizioni contenute in detta concessione n. 29/85 del 18/9/1985 e sue precedenti. Non è stato realizzato l'ampliamento del capannone prefabbricato ...*”.

Successivamente il Comune di Bolognano, giusto quanto riportato nella relazione d'Ufficio redatta dall'Arch. Rosalia Michetti nel fallimento Lattanzio S.r.l. – R.F. 3780/2001, Tribunale di Pescara, rilasciava *“licenza di abitabilità e usabilità di cui al n. di registro 2/88 con protocollo n. 2169 del 21/5/1988 (vedasi allegato 9) ...”* (vedasi documentazione allegata e denominata **“ALL. Z/1”**). Il sottoscritto precisa che tale ultima documentazione non risultava rinvenuta in quella acquisita presso l'Ufficio Tecnico Comunale. A tal fine, il sottoscritto faceva richiesta, da ultimo al curatore del fallimento Lattanzio S.r.l. dott. Giacomo Obletter, di produrre copia integrale della relazione d'Ufficio completa di allegati (vedasi il già citato **“ALL. I5/8”**), a tutt'oggi senza esito;

11) – Denuncia di Inizio Attività in data 18/2/2008, presentata dalla ditta **“[REDACTED] S.r.l.”**, inerente *“... costruzione di un muro di contenimento ...”*, completa dei documenti seguenti (vedasi copie allegate e denominate **“ALL. Z/2”**):

- grafico progettuale redatto in data 1/8/2007 dall'Arch. Marino Scancella, con rappresentazione dei particolari della armatura del muro di cinta e di contenimento.

Premesso che sui luoghi sono state esperite verifiche di carattere prevalentemente visivo, pur supportate da misurazioni a campione eseguite con ordinaria strumentazione tecnica, non ritenendo congruente alla evasione del mandato ulteriori accertamenti aggiuntivi di carattere specialistico (esemplificativamente rilievo topografico), il sottoscritto, con riferimento alla citata documentazione evidenzia sostanziale conformità dello stato di fatto rispetto alle autorizzazioni conseguite, a meno delle seguenti difformità:

a) – relativamente alla palazzina uffici di cui ai subb. 8-10-11-12:

- al piano seminterrato l'altezza riscontrata di mt. 2,90 fa riferimento al piano al grezzo, con identificazione di una diversa altezza, nella ipotesi di sistemazione finale del locale con prevedibile riduzione della stessa di circa cm. 10, con conseguente altezza finale differente rispetto a quella di progetto indicata pari a mt. 2,90;
- al piano rialzato si è riscontrata una diversa distribuzione interna del locale indicato in progetto come unico spazio a mensa, attualmente costituito da 3 locali ad uso ufficio con realizzazione di relative tramezzature divisorie, nonché una diversa destinazione d'uso del locale progettualmente previsto come

spogliatoio, attualmente adibito ad ufficio; l'altezza interna prevista progettualmente pari a mt. 3,20 risulta invece pari a circa mt. 3,10;

- al piano primo si è riscontrata una diversa distribuzione interna del locale indicato in progetto come wc uomini, nonché modifiche delle tramezzature interne di divisione tra i vani ad uso archivio, ufficio preventivo, sala direzione e ufficio amministrativo e diversa articolazione dei balconi che, previsti con andamento continuo su entrambi i lati in progetto, sono stati realizzati con setti divisorii; l'altezza interna prevista progettualmente pari a mt. 3,00 risulta invece pari a circa mt. 2,87;

b) – relativamente al capannone di cui ai subb. 15-16-17:

è stata riscontrata una difformità prospettica nella rappresentazione dell'apertura sul lato retrostante, zona area esterna di pertinenza, in adiacenza al locale destinato a verniciatura, dove risulta realizzato un accesso a tutt'altezza con sistema di apertura verso l'alto;

c) – relativamente al magazzino di cui al sub. 9:

è stata riscontrata una generalizzata difformità prospettica, diversa distribuzione degli spazi interni, nonché diversa destinazione d'uso dei due locali terminali, progettualmente previsti a servizi e spogliatoio, attualmente caratterizzati da due cabine elettriche; l'altezza interna prevista progettualmente pari a mt. 3,00 risulta invece pari a circa mt. 3,30;

d) – relativamente al capannone di cui al sub. 14:

i grafici allegati ai titoli edilizi acquisiti in corso di operazioni peritali dall'Ufficio Tecnico del Comune di Bolognano hanno consentito di verificare esclusivamente la rappresentazione quale sagoma di ingombro a terra del manufatto metallico prefabbricato, e non quella relativa ai parametri dimensionali in termini superficiali e di volumetrie;

3) – relativamente alla cabina elettrica di cui al sub. 13:

i grafici allegati ai titoli edilizi acquisiti in corso di operazioni peritali evidenziano che risulta assentita una cabina Enel di mt. 4x4, totalmente diversa da quella realizzata sia in termini di superficie che di ubicazione all'interno del piazzale di pertinenza dell'opificio.

Conseguentemente, le difformità riscontrate richiedono la presentazione di pratica edilizia per la sanatoria urbanistico-edilizia e correlata richiesta di

certificato di agibilità con allegati i relativi pareri preventivi degli enti preposti (esemplificativamente: USL, VV.FF., etc).

Per quanto concerne la predisposizione dell'attestazione di prestazione energetica - A.P.E. -, il sottoscritto, richiamando specifici disposti normativi in materia, quali:

- Decreto Legislativo n. 192 del 19/8/2005 "Attuazione della direttiva 2001/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia", che identifica all'art. 3 "ambito di intervento", al comma 3 le categorie di edifici escluse dalla applicazione del su citato decreto e precisamente: "... b) i fabbricati industriali, artigianali e agricoli non residenziali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; c) i fabbricati isolati con una superficie totale inferiore a 50 metri quadrati ...";

- Decreto del Ministro dello Sviluppo Economico di concerto con i Ministri dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare, delle Infrastrutture e dei Trasporti e per la Semplificazione e la Pubblica Amministrazione del 26/6/2015, che definisce "le modalità di applicazione della metodologia di calcolo delle prestazioni energetiche degli edifici, ivi incluso l'utilizzo delle fonti rinnovabili, nonché le prescrizioni e i requisiti minimi in materia di prestazioni energetiche degli edifici e unità immobiliari, nel rispetto dei criteri generali di cui all'articolo 4, comma 1, del decreto legislativo 19 agosto 2005, n.192", che alla "Appendice A – Casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'APE" riporta:

"... sono esclusi dall'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica i seguenti casi:

a) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati (art. 3, c. 3, lett. d) del decreto legislativo);

b) edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati o raffrescati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili (art. 3, c. 3, lett. b) del decreto legislativo) ovvero quando il loro utilizzo e/o le attività svolte al loro interno non ne prevedano il riscaldamento o la climatizzazione;

c) gli edifici agricoli, o rurali, non residenziali, sprovvisti di impianti di climatizzazione (art. 3, c. 3, lett. c) del decreto legislativo);

d) gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3, D.P.R. 26.8.1993, n.

412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, (art. 3, c. 3, lett. e) del decreto legislativo). L'attestato di prestazione energetica è, peraltro, richiesto con riguardo alle porzioni eventualmente adibite ad uffici e assimilabili, purché scorporabili ai fini della valutazione di efficienza energetica (art. 3, c. 3-ter, del decreto legislativo);

e) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose, (art. 3, c. 3, lett. f) del decreto legislativo);

f) i ruderi, purché tale stato venga espressamente dichiarato nell'atto notarile;

g) i fabbricati in costruzione per i quali non si disponga dell'abitabilità o dell'agibilità al momento della compravendita, purché tale stato venga espressamente dichiarato nell'atto notarile. In particolare si fa riferimento:

- agli immobili venduti nello stato di "scheletro strutturale", cioè privi di tutte le pareti verticali esterne o di elementi dell'involucro edilizio;

- agli immobili venduti "al rustico", cioè privi delle rifiniture e degli impianti tecnologici;

l) i manufatti, comunque, non riconducibili alla definizione di edificio dettata dall'art. 2 lett. a) del decreto legislativo (manufatti cioè non qualificabili come "sistemi costituiti dalle strutture edilizie esterne che delimitano uno spazio di volume definito, dalle strutture interne che ripartiscono detto volume e da tutti gli impianti e dispositivi tecnologici che si trovano stabilmente al suo interno") (ad esempio: una piscina all'aperto, una serra non realizzata con strutture edilizie, ecc.). ...",

precisa che necessitano di certificazione A.P.E. la palazzina uffici (subb. 8-10-11-12) e il magazzino/spogliatoio (sub. 9), computando tale attività nell'ambito dell'analisi parametrica del valore di mercato.

Si precisa, conclusivamente, che non è stata reperita ulteriore documentazione, oltre quanto già citato.

%%%%%%%%

13.2. REGOLARITÀ CATASTALE

Sulla scorta della documentazione acquisita presso gli uffici della Agenzia delle Entrate e delle verifiche esperite sui luoghi, il sottoscritto, ribadito che l'opificio in esame è attualmente censito in Catasto Fabbricati al Foglio 1, P.lla 132, Subb. 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 e 17, limitatamente alla verifica di conformità della/e planimetria/e catastale/i rispetto allo stato dei luoghi, ha riscontrato quanto in appresso:

- **palazzina uffici – subb. 8-10-11-12:** conformità del piano seminterrato; difformità nel piano rialzato relativamente all'altezza riscontrata pari a circa mt. 3,10 anziché mt. 3,20; difformità del piano primo relativamente all'altezza riscontrata pari a circa mt. 2,87 anziché mt. 3,00, a modifiche interne nonché ai balconi che presentano sui due lati setti di separazione anziché sviluppo ad andamento continuo;
- **opificio – subb. 15-16-17:** difformità identificabili nell'altezza interna pari a circa ml. 11,00 anziché ml. 11,50, nella mancata rappresentazione dei locale ufficio e magazzino ubicati all'interno dell'opificio;
- **capannone/magazzino – sub. 14:** non risulta riportata la pesa e l'annesso box;
- **magazzino/spogliatoio – sub. 9:** diversa destinazione d'uso dei due locali terminali, aventi accesso autonomo, che risultano adibiti a centrale elettrica anziché a magazzino;
- **cabina elettrica – sub. 13:** non è stato possibile accedere all'interno del locale (vedasi il già citato "ALL. N").

Conseguentemente, le difformità riscontrate richiedono la presentazione di pratica Docfa per migliore rappresentazione grafica, computando tale attività nell'ambito dell'analisi parametrica del valore di mercato.

%%%%%%%%%

14. STIMA – LOTTO N° 5

A fini di massima attendibilità statistica, il più probabile valore di mercato dei beni di che trattasi, coincidenti con il lotto n° 5, ovvero con l'opificio censito:

- in Catasto Fabbricati al Foglio 1, P.lla 132, Subb. 5-6-7-8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 e 17;

- in Catasto Terreni al Foglio 1, P.lla 132, è stato identificato, con riferimento alle diverse tipologie costruttive, a mezzo di procedimenti di stima sintetico-comparativa, fondata su riferimenti documentali oggettivanti.

Nello specifico - a seguito della determinazione delle superfici convenzionali degli immobili, distinte in relazione alle differenti destinazioni d'uso, oltre alle specifiche caratteristiche tipologiche e costruttive dei manufatti – il sottoscritto ha individuato i più probabili valori unitari di mercato con il criterio corrente di assimilazione economica comparativa a quello medio zonale, di immobili simili, aventi le stesse caratteristiche tipologiche, funzionali e di destinazioni d'uso, assunti quale riferimento basilare, sulla scorta:

- di indagini di mercato;
- di valori desunti da banca dati ufficiale;
- di valori desunti da relazioni d'Ufficio aggiornati.

Detti valori unitari, aventi valenza statistica generalizzata, sono stati successivamente adeguati a mezzo di idonei parametri di trasposizione, tali da identificare le concrete caratteristiche - intrinseche ed estrinseche - connotanti il valore dei beni medesimi: l'applicazione dei su citati parametri ai valori medio-statistici identificati, configura il trasposto numerico, e conseguentemente economico, dalla situazione media di riferimento a quella reale dei beni da stimare.

Tale prassi estimativa, altresì definita "procedimento econometrico", risulta più attendibile del procedimento comparativo tradizionale, in quanto fondata su una molteplicità di differenziali parametri di adeguamento (stima pluri-parametrica) a mezzo dei quali - tra l'altro - il sottoscritto,

stanti le evidenziate incongruenze tecnico-amministrative e catastali, con accettabile approssimazione tecnico-economica ha altresì determinato, in accettabili termini probabilistici, le correlate contrazioni dei valori di mercato, anche in termini equivalenti alle spese di ripristino, di adeguamento, delle difformità riscontrate.

Trattasi, in sostanza, di un procedimento che, a partire dal più probabile valore unitario medio di riferimento, fa derivare il valore dei beni da stimare da una serie di specifici parametri di adeguamento, ciascuno dei quali concorre, in misura percentualmente “calibrata”, alla formazione dei più probabili valori di mercato richiesti dal mandato d’Ufficio ricevuto.

Il tutto come da separata disamina in appresso.

% % % % % % % % % %

15. VALORI UNITARI MEDI LOTTO N° 5

Il sottoscritto ha identificato i più probabili valori unitari medi di riferimento dell’opificio in oggetto, sulla scorta di un quadruplice ordine di valori medio-statistici, e precisamente:

- valori desunti dal mercato, tramite indagini direttamente ed indirettamente esperite presso specifici operatori del settore, relativamente alle tipologie dei capannoni industriali;
- valori desunti da indagini esperite presso gli uffici dell’Agenzia delle Entrate della Provincia di Pescara;
- valori desunti dall’Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.), pubblicato dalla Agenzia delle Entrate;
- valori desunti da relazione d’Ufficio redatta dall’Arch. Rosalia Michetti nell’ambito della procedura “Fallimento Lattanzio S.r.l. – R.F. 3780/2001 – Tribunale di Pescara”, particolarmente significativa perché riferita proprio ai beni oggetto di stima.

Come meglio esplicitato in appresso, con separato riferimento alle differenti tipologie e destinazioni d’uso precedentemente identificate.

15.1. VALORI UNITARI MEDI CAPANNONI

Il valore di mercato degli immobili, costituiti da capannoni siti nel Comune di Bolognano (PE), tenuto conto della caratterizzazione tecnico-costruttiva e tipologica, dell'epoca di realizzazione, della destinazione d'uso urbanistica (vedasi il già citato "ALL. U/5"), è stato determinato con procedura a "valore di surrogazione deprezzato" (vedansi archetipiche pubblicazione di Marcello Orefice, *Estimo*, Volume II, Utet libreria, Carlo Forte e Baldo De Rossi, *Principi di Economia ed Estimo*, Etas libri, Igino Michieli e Maurizio Michieli, *Trattato di Estimo*, Edagricole), che tiene conto del costo di riproduzione a nuovo di un manufatto di analoga utilità, opportunamente deprezzato per tenere debitamente conto della vetustà ed obsolescenza fisica e funzionale, come da formula in appresso:

$$V_m = V_{rip} \times K$$

dove:

- V_m = Valore di mercato;
- V_{rip} = Valore di riproduzione a nuovo;
- K = Coefficiente di deprezzamento

La metodologia parte dal presupposto che il costo di riproduzione di un determinato bene economico già prodotto, rappresenta la somma dei costi che risulterebbe necessario sopportare, al momento della stima, per produrre nuovamente un bene di analoghe caratteristiche. Tale costo non presenta, di norma, alcun riferimento con il "costo storico" che si è reso necessario al momento della primitiva realizzazione del manufatto, ma bensì tiene conto espressamente dei costi necessari utilizzando le tecnologie e modalità costruttive presenti al momento della data della stima al fine di ottenere un prodotto che seppur non identico al precedente, presenta le stesse caratteristiche economiche e funzionali e quindi la stessa utilità.

La surrogabilità del bene che costituisce la base della metodologica di calcolo deve quindi prevalentemente riferirsi alle caratteristiche complessive di funzionalità e di utilità che i due edifici dovranno presentare. Naturalmente il costo così determinato farebbe riferimento ad un edificio del tutto nuovo e

moderno al posto di quello preesistente (oggetto di stima) che presenta una sua vetustà, un livello di obsolescenza tecnologica e funzionale nonché un suo determinato stato di conservazione e manutenzione.

A tal fine, viene introdotto il coefficiente di deprezzamento “k” di tale costo di riproduzione, con uno o più valori inferiori all’unità, che tengono conto globalmente delle caratteristiche di vetustà, obsolescenza tecnologica stato di conservazione dell’edificio del quale si intende conoscere il valore di surrogazione.

In termini di logica economica il su citato $\leq$ deprezzamento $\geq$ corrisponde alla somma dei costi che sarebbero necessari per riportare l’edificio da stimare alle condizioni di funzionalità e di produttività economica dell’edificio nuovo e modernamente concepito, al fine di eliminare il logorio dovuto agli anni di vita fisica del bene nonché agli effetti indotti da una inadeguata manutenzione attuata fino al momento della stima.

In ordine ai capannoni, tenuto conto delle differenti caratteristiche tipologico-strutturali, l’iter estimativo ha seguito le fasi operative di seguito elencate:

- definizione preliminare del più probabile costo unitario zonale, medio-statistico, di riproduzione a nuovo di un immobile di riferimento;
- definizione del coefficiente di deprezzamento del valore di riproduzione a nuovo, al fine di tenere in debita considerazione le obsolescenze per vetustà e di tipo funzionale, sulla base di quanto desumibile dalla documentazione in atti e da quella acquisita;
- individuazione del valore unitario medio deprezzato di surrogazione,

come da separata disamina in appresso.

CAPANNONE IN CALCESTRUZZO PREFABBRICATO (sub. 15 – 16 – parte 17)

Con riferimento al capannone in calcestruzzo prefabbricato, avente altezza pari a circa ml. 11,00, sono stati acquisiti i riferimenti in appresso:

a) - Indagini di mercato: il parametro di che trattasi, relativamente a capannoni prefabbricati in cemento armato di nuova realizzazione, è stato statisticamente identificato facendo riferimento a pubblicazione da internet “Capannoni prefabbricati.org – capannoni industriali, commerciali, agricoli – i costi dei

capannoni prefabbricati”, come variabile fra gli estremi di €/mq. 350,00 ed €/mq. 450,00, per un costo di riproduzione medio pari ad €/mq. 400,00 (vedasi copia pubblicazione allegata e denominata “ALL. X1/4”).

b) – Ordine Architetti PP.PP.CC. della Provincia di Pescara: il sottoscritto ha fatto riferimento all’osservatorio dei costi di costruzione riferiti all’anno 2013 dell’Ordine Architetti della Provincia di Pescara, ipotizzando costanti i riferimenti economici alla data attuale stante il ridotto intervallo temporale, che per “... stabilimenti industriali ... oltre 8ml di altezza, per ogni piano ...”, identifica il costo unitario pari ad €/mq. 427,00 (vedasi copia pubblicazione allegata e denominata “ALL. X/5”);

c) – Agenzia delle Entrate: il parametro di che trattasi, con riferimento a capannoni periferici in ordinario stato conservativo, riferiti alla Provincia di Pescara, è stato identificato come variabile fra gli estremi di €/mq. 300,00 ed €/mq. 400,00, conseguentemente assunto come valore medio, pari ad €/mq. 350,00;

d) – risultanze di C.T.U.: il parametro di che trattasi, è stato desunto dalla relazione d’Ufficio redatta dall’Arch. Rosalia Michetti in qualità di ausiliare del Curatore Fallimentare dott. Giacomo Obletter nella procedura “Fallimento Lattanzio S.r.l. – R.F. 3780/2001 – Tribunale di Pescara”, particolarmente significativa perché riferita proprio ai beni oggetto di stima, che alla data di stima del 26/8/2002, identificava un costo di costruzione pari ad €/mq. 309,87 (vedasi il già citato “ALL. P1/19”). Tenuto conto dell’ampio lasso temporale il sottoscritto ha proceduto ad adeguamento del costo unitario, a mezzo coefficiente Istat, identificando un costo aggiornato pari ad €/mq. 389,82.

Pertanto il valore unitario di riferimento, statisticamente accettabile, risultante dalla media dei dati su citati, risulta:

$$\text{€/mq. } (400,00 + 427,00 + 350,00 + 389,82) / 4 = \text{€/mq. } 391,71$$

Tenuto conto della datazione dell’immobile, il sottoscritto procede giusto criterio di stima ad applicazione di un coefficiente di deprezzamento “K” identificato, stante la datazione dell’immobile, in una percentuale pari al 18,75% (vedasi archetipica pubblicazione “Marcello Orefice, Vol. III Estimo industriale, Utet Libreria, allegata e denominata “ALL. X6/7”).

Conseguentemente, il costo di riproduzione deprezzato risulta pari a:

$$\text{€/mq. } 391,71 \times 0,8125 = \text{€/mq. } 318,26$$

CAPANNONE IN STRUTTURA METALLICA PREFABBRICATA (parte sub. 17)

Con riferimento al capannone in struttura metallica prefabbricata, avente altezza pari a circa ml. 7,30, sono stati acquisiti i riferimenti in appresso:

a) - Indagini di mercato: il parametro di che trattasi, relativamente a capannoni prefabbricati in struttura metallica di nuova realizzazione, è stato statisticamente identificato facendo riferimento a pubblicazione da internet “Capannoni prefabbricati.org – capannoni industriali, commerciali, agricoli – i costi dei capannoni prefabbricati”, come variabile fra gli estremi di €/mq. 300,00 ed €/mq. 450,00, per un costo di riproduzione medio pari ad **€/mq. 375,00** (vedasi il già citato “ALL. X1/4”).

b) – Ordine Architetti PP.PP.CC. della Provincia di Pescara: il sottoscritto ha fatto riferimento all’osservatorio dei costi di costruzione riferiti all’anno 2013 dell’Ordine Architetti della Provincia di Pescara, ipotizzando costanti i riferimenti economici alla data attuale stante il ridotto intervallo temporale, che per “... stabilimenti industriali ... oltre 6 ml fino a 8 ml di altezza, per piano ...”, identifica il costo unitario pari ad **€/mq. 373,00** (vedasi il già citato “ALL. X/5”);

c) - Agenzia delle Entrate: il parametro di che trattasi, con riferimento a capannoni periferici in struttura metallica prefabbricata in ordinario stato conservativo, riferiti alla Provincia di Pescara, è stato identificato come variabile fra gli estremi di €/mq. 270,00 ed €/mq. 280,00, conseguentemente assunto come valore medio, pari ad **€/mq. 275,00**;

d) – risultanze di C.T.U.: il parametro di che trattasi, è stato desunto dalla relazione d’Ufficio redatta dall’Arch. Rosalia Michetti in qualità di ausiliare del Curatore Fallimentare dott. Giacomo Obletter nella procedura “Fallimento Lattanzio S.r.l. – R.F. 3780/2001 – Tribunale di Pescara”, particolarmente significativa perché riferita proprio ai beni oggetto di stima, che alla data di stima del 26/8/2002, identificava un costo di costruzione pari ad €/mq. 258,23 (vedasi il già citato “ALL. P1/19”). Tenuto conto dell’ampio lasso temporale il sottoscritto ha proceduto ad adeguamento del costo unitario, a mezzo coefficiente Istat, identificando un costo aggiornato pari ad **€/mq. 324,85**.

Pertanto il valore unitario di riferimento, statisticamente accettabile, risultante dalla media dei dati su citati, risulta:

$$\text{€/mq. } (375,00 + 373,00 + 275,00 + 324,85) / 4 = \text{€/mq. } 336,96$$

Tenuto conto della datazione dell'immobile, il sottoscritto procede giusto criterio di stima ad applicazione di un coefficiente di deprezzamento "K" identificato, stante la datazione dell'immobile, in una percentuale pari al 18,75% (vedasi citata archetipica pubblicazione "Marcello Orefice, Vol. III *Estimo industriale*, Utet Libreria di cui al già citato "ALL. X6/7").

Conseguentemente, il costo di riproduzione deprezzato risulta pari a:

$$\text{€/mq. } 336,96 \times 0,8125 = \text{€/mq. } 273,78$$

CAPANNONE IN STRUTTURA METALLICA PREFABBRICATA (sub. 14)

Con riferimento al capannone in struttura metallica prefabbricata, aperta su un lato, tenuto conto delle differenti articolazioni tipologiche, si ritiene congruo procedere con applicazione di un coefficiente di adeguamento decrementale pari a $K_{tip} = 0,90$, identificando un costo unitario di riproduzione deprezzato pari a:

$$\text{€/mq. } 273,78 \times 0,90 = \text{€/mq. } 246,40.$$

Conclusivamente, il più probabile valore unitario medio, con procedura a costo deprezzato, di riferimento per i capannoni siti nel Comune di Bolognano (PE) - attendibili in quanto statisticamente "medi" fra le risultanze di ricerche di mercato, di fonti ufficiali e di specialistiche pubblicazioni di settore, risulta pari a:

- capannone in calcestruzzo prefabbricato – subb. 15-16- parte sub. 17 -: €/mq. 318,26;
- capannone prefabbricato in struttura metallica – parte sub. 17 -: €/mq. 273,78;
- capannone prefabbricato in struttura metallica – sub. 14 -: €/mq. 246,40.

%%%%%

15.2. VALORI UNITARI MEDI UFFICI (SUBB. 8 – 10 – 11 - 12)

Con riferimento al valore unitario medio di uffici siti nel Comune di Bolognano (PE) ricadenti all'interno del complesso industriale di che trattasi, il sottoscritto ha proceduto con metodologia omologa a quella adottata per la stima dei capannoni, ovvero a "costo di riproduzione deprezzato", sulla scorta di un duplice ordine di valori medio-statistici, e precisamente:

- valori desunti da informazioni acquisite presso l'Agenzia delle Entrate della Provincia di Pescara;
- valori desunti da relazione d'Ufficio redatta dall'Arch. Rosalia Michetti nell'ambito della procedura "Fallimento Lattanzio S.r.l. – R.F. 3780/2001 – Tribunale di Pescara", particolarmente significativa perché riferita proprio ai beni oggetto di stima.

Il tutto, come in appresso.

a) - Agenzia delle Entrate: il parametro di che trattasi, con riferimento ad uffici ricadenti all'interno di complesso produttivo, riferiti alla Provincia di Pescara, è stato identificato come variabile fra gli estremi di €/mq. 400,00 ed €/mq. 500,00, conseguentemente assunto come valore medio, pari ad **€/mq. 450,00;**

b) – risultanze di C.T.U.: il parametro di che trattasi, è stato desunto dalla relazione d'Ufficio redatta dall'Arch. Rosalia Michetti in qualità di ausiliare del Curatore Fallimentare dott. Giacomo Obletter nella procedura "Fallimento Lattanzio S.r.l. – R.F. 3780/2001 – Tribunale di Pescara", particolarmente significativa perché riferita proprio ai beni oggetto di stima, che alla data di stima del 26/8/2002, identificava un costo di costruzione pari ad €/mq. 413,16 (vedasi il già citato "ALL. P1/19"). Tenuto conto dell'ampio lasso temporale il sottoscritto ha proceduto ad adeguamento del costo unitario, a mezzo coefficiente Istat, identificando un costo aggiornato pari ad **€/mq. 520,32.** Conseguentemente il valore unitario di riferimento, risultante dalla media dei dati suddetti, risulta:

$$\text{€/mq. } (450,00 + 520,32) = \text{€/mq. } 485,16$$

Tenuto conto della datazione dell'immobile, il sottoscritto procede giusto criterio di stima ad applicazione di un coefficiente di deprezzamento "K"

identificato, stante la datazione dell'immobile, in una percentuale pari al 32,14% (vedasi citata archetipica pubblicazione "Marcello Orefice, *Vol. III Estimo industriale*, Utet Libreria, di cui al già citato "ALL. X6/7").

Conseguentemente, il costo di riproduzione deprezzato risulta pari a:

$$\text{€/mq. } 485,16 \times 0,6786 = \text{€/mq. } 329,23$$

Conclusivamente, il più probabile valore unitario di riferimento per uffici siti in Comune di Bolognano, ricadenti all'interno di complesso produttivo, attendibile in quanto statisticamente "medio" fra le risultanze di ricerche di mercato e di risultanze d'Ufficio, risulta pari €/mq. 329,23.

%%%%%

15.3. VALORI UNITARI MEDI MAGAZZINI (SUB. 9)

Con riferimento al valore unitario medio di magazzino ad uso deposito/spogliatoio sito nel Comune di Bolognano (PE) ricadente all'interno del complesso industriale di che trattasi, il sottoscritto ha proceduto con metodologia omologa a quella adottata per la stima dei capannoni, ovvero a "costo di riproduzione deprezzato", sulla scorta di valori desunti da informazioni acquisite presso l'Agenzia delle Entrate della Provincia di Pescara. Nello specifico, il parametro di che trattasi, è stato identificato come variabile fra gli estremi di €/mq. 230,00 ed €/mq. 270,00, conseguentemente assunto come valore medio, pari ad **€/mq. 250,00**.

Tenuto conto della datazione dell'immobile, il sottoscritto procede giusto criterio di stima ad applicazione di un coefficiente di deprezzamento "K" identificato, stante la datazione dell'immobile, in una percentuale pari al 32,14% (vedasi citata archetipica pubblicazione "Marcello Orefice, *Vol. III Estimo industriale*, Utet Libreria, di cui al già citato "ALL. X6/7").

Conseguentemente, il costo di riproduzione deprezzato risulta pari a:

$$\text{€/mq. } 250,00 \times 0,6786 = \text{€/mq. } 169,65$$

Conclusivamente, il più probabile valore unitario di riferimento per magazzini ad uso deposito/spogliatoio siti in Comune di

Bolognano, ricadenti all'interno di complesso produttivo, attendibile in quanto statisticamente "medio" fra le risultanze di ricerche di mercato, risulta pari €/mq. 169,65.

%%%%%

15.4. VALORI UNITARI MEDI CABINA ELETTRICA (SUB. 13)

Con riferimento al valore unitario medio di locali destinati a cabina elettrica, il sottoscritto ha proceduto con metodologia omologa a quella adottata per la stima dei capannoni, ovvero a "costo di riproduzione deprezzato", sulla scorta di valori desunti da informazioni acquisite presso l'Agenzia delle Entrate della Provincia di Pescara. Nello specifico, il parametro di che trattasi, è stato identificato come variabile fra gli estremi di €/mq. 230,00 ed €/mq. 270,00, conseguentemente assunto come valore medio, pari ad **€/mq. 250,00**.

Tenuto conto della datazione dell'immobile, il sottoscritto procede giusto criterio di stima ad applicazione di un coefficiente di deprezzamento "K" identificato, in una percentuale pari al 1,60% (vedasi citata archetipica pubblicazione "Marcello Orefice, *Vol. III Estimo industriale*, Utet Libreria, di cui al già citato "ALL. X6/7").

Conseguentemente, il costo di riproduzione deprezzato risulta pari a:

$$\text{€/mq. 250,00} \times 0,984 = \text{€/mq. 246,00}$$

Conclusivamente, il più probabile valore unitario di riferimento per la cabina elettrica, attendibile in quanto statisticamente "medio" fra le risultanze di ricerche di mercato, risulta pari €/mq. 246,00.

%%%%%

15.5. VALORI UNITARI MEDI AREA ESTERNA (SUBB. 5 – 6 – 7 – 14 – 15 – 16 - 17)

Con riferimento al valore unitario medio dell'area esterna di pertinenza del complesso aziendale, il sottoscritto ha proceduto sulla scorta di un duplice ordine di valori medio-statistici, e precisamente:

- valori desunti da informazioni acquisite presso l'Agenzia delle Entrate della Provincia di Pescara;
- valori desunti da relazione d'Ufficio redatta dall'Arch. Rosalia Michetti nell'ambito della procedura "Fallimento Lattanzio S.r.l. – R.F. 3780/2001 – Tribunale di Pescara", particolarmente significativa perché riferita proprio ai beni oggetto di stima.

Il tutto, come in appresso.

a) - Agenzia delle Entrate: il parametro di che trattasi, onnicomprensivo della dotazione di sistema fognante per la raccolta delle acque meteoriche, della sistemazione esterna risultando in buona parte asfaltato nonché rifinito con ghiaietto nella restante zona retrostante il capannone, delle delimitazioni a mezzo recinzioni, è stato identificato come variabile fra gli estremi di €/mq. 10,00 ed €/mq. 20,00, conseguentemente assunto come valore medio, pari ad **€/mq. 15,00.**

b) – risultanze di C.T.U.: il parametro di che trattasi, è stato desunto dalla relazione d'Ufficio redatta dall'Arch. Rosalia Michetti in qualità di ausiliare del Curatore Fallimentare dott. Giacomo Obletter nella procedura "Fallimento Lattanzio S.r.l. – R.F. 3780/2001 – Tribunale di Pescara", particolarmente significativa perché riferita proprio ai beni oggetto di stima, che alla data di stima del 26/8/2002, identificava un valore dell'area comprensivo della recinzione, pari ad €/mq. 10,33 (vedasi il già citato "ALL. P1/19"). Tenuto conto dell'ampio lasso temporale il sottoscritto ha proceduto ad adeguamento del costo unitario, a mezzo coefficiente Istat, identificando un costo aggiornato pari ad **€/mq. 13,00.**

Conseguentemente il valore unitario di riferimento, risultante dalla media dei dati suddetti, risulta:

$$\text{€/mq. } (15,00 + 13,00) / 2 = \text{€/mq. } 14,00$$

Conclusivamente, il più probabile valore unitario di riferimento per l'area esterna di pertinenza del complesso industriale comprensiva delle recinzioni, attendibile in quanto statisticamente "medio" fra le risultanze di ricerche di mercato e di risultanze d'Ufficio, risulta pari €/mq. 14,00.

% % % % % % % % % %

ASTE
GIUDIZIARIE.it

16. PARAMETRI DI VALORE LOTTO N° 5

In ordine all'opificio in esame, ed in particolare alle differenti tipologie oggetto di disamina estimativa – capannoni, magazzino, uffici, cabina elettrica, area esterna di pertinenza funzionale – il sottoscritto ha considerato significanti parametri di trasposizione del valore, strumentali alla identificazione dei rispettivi coefficienti globali di adeguamento, a loro volta determinati, secondo prassi tecnica corrente, quale prodotto dei vari coefficienti assunti.

Come in appresso, con separato riferimento.

16.1. PARAMETRI – CAPANNONE (sub. 15 – 16 – PARTE 17)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Con riferimento al capannone di che trattasi, sulla scorta dei criteri precedentemente illustrati, vengono assunti i coefficienti di adeguamento in appresso:

- **Parametro zonale "Kzon"**, l'ubicazione in zona prossima a infrastrutture viarie, nonché ai margini del tessuto urbanizzato comunale, induce l'applicazione di coefficiente invariante pari a **Kzon = 1,00**;
- **Parametro costruttivo "Kcos"**, le generalizzate caratteristiche costruttive del capannone, come precedentemente descritte, inducono l'applicazione di coefficiente invariante pari a **Kcos = 1,00**;
- **Parametro funzionale "Kfun"**, la distribuzione interna degli spazi produttivi correlata alla presenza di significativo annesso coincidente con relativa area di pertinenza in relazione alla superficie coperta, induce l'applicazione di coefficiente incrementale, variabile tra estremi pari a 1,02 e 1,08, quindi assunto, con accettabile approssimazione, pari a **Kfun = 1,05**;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- **Parametro correlato allo stato di conservazione/manutenzione “Kman”**, le concrete condizioni del capannone, come riscontrate in fase di sopralluogo, e l’obbligata necessità di procedere a verifiche funzionali delle varie componenti impiantistiche strumentali alla destinazione d’uso industriale, tenuto in debita considerazione del fermo di produzione, inducono l’applicazione di un coefficiente decrementale, variabile tra estremi pari a 0,85 e 0,95, quindi assunto, con accettabile approssimazione, pari a **Kman = 0,90**;

- **Parametro di commerciabilità “Kcom”**, la considerazione, tra l’altro, delle generalizzate peculiarità dei beni, delle particolari contingenze economiche, delle incongruenze tecnico-amministrative in termini edilizio-urbanistici e catastali e delle relative attività propedeutiche, induce alla applicazione di un coefficiente decrementale, variabile tra estremi pari a 0,96 e 0,98, quindi assunto, con accettabile approssimazione, pari a **Kcom = 0,97**.

Conseguentemente, il trasposto parametrico di comparazione globale del più probabile valore di mercato del capannone in oggetto, rispetto a quello di immobili dotati di caratteristiche medio-statisticamente omologhe, ed il cui valore è stato assunto quale archetipo di riferimento economico, viene identificato a mezzo del coefficiente di comparazione totale “Ktot” pari, secondo prassi estimativa corrente, al prodotto dei parametri prima citati ($K_{tot} = K_{zon} \times K_{cos} \times K_{fun} \times K_{man} \times K_{com}$), come segue:

$$1,00 \times 1,00 \times 1,05 \times 0,90 \times 0,97 = 0,920$$

%%%%%

16.2. PARAMETRI – CAPANNONE (sub. PARTE 17)

Con riferimento al capannone di che trattasi, sulla scorta dei criteri precedentemente illustrati, vengono assunti i coefficienti di adeguamento in appresso:

- **Parametro zonale “Kzon”**, l’ubicazione in zona prossima a infrastrutture viarie, nonché ai margini del tessuto urbanizzato comunale, induce l’applicazione di coefficiente invariante pari a **Kzon = 1,00**;
- **Parametro costruttivo “Kcos”**, le generalizzate caratteristiche costruttive del capannone, come precedentemente descritte, inducono l’applicazione di coefficiente invariante pari a **Kcos = 1,00**;
- **Parametro funzionale “Kfun”**, la distribuzione interna degli spazi produttivi correlata alla presenza di significativo annesso coincidente con relativa area di pertinenza in relazione alla superficie coperta, induce l’applicazione di coefficiente incrementale, variabile tra estremi pari a 1,02 e 1,08, quindi assunto, con accettabile approssimazione, pari a **Kfun = 1,05**;
- **Parametro correlato allo stato di conservazione/manutenzione “Kman”**, le concrete condizioni del capannone, come riscontrate in fase di sopralluogo, e l’obbligatoria necessità di procedere a verifiche funzionali delle varie componenti impiantistiche strumentali alla destinazione d’uso industriale, tenuto in debita considerazione del fermo di produzione, inducono l’applicazione di un coefficiente decrementale, variabile tra estremi pari a 0,85 e 0,95, quindi assunto, con accettabile approssimazione, pari a **Kman = 0,90**;
- **Parametro di commerciabilità “Kcom”**, la considerazione, tra l’altro, delle generalizzate peculiarità dei beni, delle particolari contingenze economiche e delle relative attività propedeutiche, induce alla applicazione di un coefficiente decrementale, variabile tra estremi pari a 0,96 e 0,98, quindi assunto, con accettabile approssimazione, pari a **Kcom = 0,97**.

Conseguentemente, il trasposto parametrico di comparazione globale del più probabile valore di mercato del capannone in oggetto, rispetto a quello di immobili dotati di caratteristiche medio-statisticamente omologhe, ed il cui valore è stato assunto quale archetipo di riferimento economico, viene identificato a mezzo del coefficiente di comparazione totale “Ktot” pari, secondo prassi estimativa corrente, al prodotto dei parametri

prima citati ($K_{tot} = K_{zon} \times K_{cos} \times K_{fun} \times K_{man} \times K_{com}$),
come segue:

$$1,00 \times 1,00 \times 1,05 \times 0,90 \times 0,97 = 0,920$$

%%%%%%%%

16.3. PARAMETRI – CAPANNONE-MAGAZZINO (sub. 14)

Con riferimento al capannone di che trattasi, sulla scorta dei criteri precedentemente illustrati, vengono assunti i coefficienti di adeguamento in appresso:

- **Parametro zonale “Kzon”**, l’ubicazione in zona prossima a infrastrutture viarie, nonché ai margini del tessuto urbanizzato comunale, induce l’applicazione di coefficiente invariante pari a **Kzon = 1,00**;

- **Parametro costruttivo “Kcos”**, le generalizzate caratteristiche costruttive del capannone, come precedentemente descritte, inducono l’applicazione di coefficiente invariante pari a **Kcos = 1,00**;

- **Parametro funzionale “Kfun”**, la distribuzione interna degli spazi produttivi correlata alla presenza di significativo annesso coincidente con relativa area di pertinenza in relazione alla superficie coperta, induce l’applicazione di coefficiente incrementale, variabile tra estremi pari a 1,02 e 1,08, quindi assunto, con accettabile approssimazione, pari a **Kfun = 1,05**;

- **Parametro correlato allo stato di conservazione/manutenzione “Kman”**, le concrete condizioni mediocri del capannone, come riscontrate in fase di sopralluogo, inducono l’applicazione di un coefficiente decrementale, variabile tra estremi pari a 0,85 e 0,95, quindi assunto, con accettabile approssimazione, pari a **Kman = 0,90**;

- **Parametro di commerciabilità “Kcom”**, la considerazione, tra l’altro, delle generalizzate peculiarità dei beni, delle particolari contingenze economiche, delle difformità catastali riscontrate ed attività conseguenti, induce alla applicazione di un coefficiente decrementale, variabile tra estremi pari a 0,97 e 0,99, quindi assunto, con accettabile approssimazione, pari a **Kcom = 0,98**.

Conseguentemente, il trasposto parametrico di comparazione globale del più probabile valore di mercato del capannone in oggetto, rispetto a quello di immobili dotati di caratteristiche medio-statisticamente omologhe, ed il cui valore è stato assunto quale archetipo di riferimento economico, viene identificato a mezzo del coefficiente di comparazione totale “Ktot” pari, secondo prassi estimativa corrente, al prodotto dei parametri prima citati ($K_{tot} = K_{zon} \times K_{cos} \times K_{fun} \times K_{man} \times K_{com}$), come segue:

$$1,00 \times 1,00 \times 1,05 \times 0,90 \times 0,98 = 0,930$$

%%%%%

16.4. PARAMETRI – UFFICI (SUBB. 8-10-11-12)

Limitatamente a quelli più determinanti, riguardo agli uffici di che trattasi, i parametri assunti vengono esplicitati ed argomentati come segue:

Parametro zonale “Kzon”, inteso nel senso della qualificazione conferita ai beni dalle seguenti caratteristiche:

- la localizzazione, come precedentemente illustrata;
- la distanza funzionale da snodi infrastrutturali, di collegamento territoriale e da locale centro amministrativo;
- la funzionalità di rete viaria contigua.

Detto insieme di caratteristiche, in termini di comparazione a quelle ordinariamente connotanti un ufficio ideale di riferimento, induce l'applicazione di coefficiente invariante, pari a $K_{zon} = 1,00$;

- Parametro costruttivo “Kcos”, inteso nel senso della qualificazione conferita all'immobile da caratteristiche tecniche e costruttive essenziali: esemplificativamente strutturali.

Considerato lo stato complessivo della palazzina servizi in questione, ed in particolare l'assenza di visibili quadri di degrado e/o dissesto correlabili alla componente strutturale, il sottoscritto, in termini di comparazione a

caratteristiche connotanti un immobile di riferimento medio-statistico, ritengono di applicare un coefficiente invariante, pari a $K_{cos} = 1,00$;

- **Parametro funzionale “Kfun”**, inteso nel senso di una razionale fruizione, vuoi degli interni che degli esterni, in termini:

- di adeguata disponibilità di aree pertinenziali;
- di razionale distribuzione degli spazi interni;
- di adeguato collegamento funzionale tra aree direzionali ed operative;
- di dimensione dei singoli vani.
- della presenza al primo piano di tracce di precedenti interventi edilizi, inerenti lavori interni di manutenzione straordinaria (esemplificativamente esecuzione di tracce sulle pavimentazioni e murature, diversa distribuzione interna, etc.), iniziati e non ultimati;
- dello stato del locale al piano seminterrato ad uso magazzino correlato funzionalmente ed in termini inscindibili alla palazzina uffici.

Detto insieme di caratteristiche, in termini di comparazione a quelle connotanti un ordinario ed omologo riferimento, induce l'applicazione di un coefficiente decrementale, variabile tra estremi pari a 0,94 e 0,98, quindi assunto, con accettabile approssimazione, pari a $K_{fun} = 0,96$;

- **Parametro correlato allo stato di conservazione/manutenzione “Kman”**, relativo alle concrete condizioni del manufatto, in termini di stato d'uso e di corretta gestione degli obbligati interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Detto insieme di caratteristiche, tenuto conto dello stato dei luoghi precedentemente illustrato, in termini di comparazione a quelle connotanti un immobile ideale di riferimento, induce l'applicazione di un coefficiente decrementale, variabile tra estremi pari a 0,96 e 0,98, quindi assunto, con accettabile approssimazione, pari a $K_{man} = 0,97$;

- **Parametro di commerciabilità “Kcom”**, inteso nel senso della qualificazione conferita all'immobile dalla sua appetibilità commerciale, in ipotesi di alienazione dello stesso, in termini di particolari congiunture economiche, delle difformità riscontrate ed attività conseguenti, di intervallo temporale occorrente al perfezionamento della compravendita, di numero e qualità dei potenziali

acquirenti, di concreta realizzazione del prezzo richiesto, della necessità di redigere certificato A.P.E. Detto insieme di caratteristiche, in termini di comparazione a quelle connotanti un immobile di riferimento medio-statistico, relativamente ai beni in oggetto, induce l'applicazione di un coefficiente decrementale, variabile tra estremi pari a 0,96 e 0,98, quindi assunto, con accettabile approssimazione, pari a **Kcom = 0,97**.

Conseguentemente, il trasposto parametrico di comparazione globale del più probabile valore di mercato degli uffici di che trattasi, rispetto a quello di immobili dotati di caratteristiche medio-statisticamente omologhe, ed il cui valore è stato assunto quale archetipo di riferimento economico, viene identificato a mezzo del coefficiente di comparazione totale “Ktot” pari, secondo prassi estimativa corrente, al prodotto dei parametri prima citati ($K_{tot} = K_{zon} \times K_{cos} \times K_{fun} \times K_{man} \times K_{com}$), come segue::

$$1,00 \times 1,00 \times 0,96 \times 0,97 \times 0,97 = 0,903$$

16.5. PARAMETRI – MAGAZZINO / SPOGLIATOIO (SUB 9)

Limitatamente a quelli più determinanti, riguardo al magazzino/spogliatoio di che trattasi, i parametri assunti vengono esplicitati ed argomentati come segue:

Parametro zonale “Kzon”, inteso nel senso della qualificazione conferita ai beni dalle seguenti caratteristiche:

- la localizzazione, come precedentemente illustrata;
- la distanza funzionale da snodi infrastrutturali, di collegamento territoriale e da locale centro amministrativo;
- la funzionalità di rete viaria contigua.

Detto insieme di caratteristiche, in termini di comparazione a quelle ordinariamente connotanti un magazzino ideale di riferimento, induce l'applicazione di coefficiente invariante, pari a **$K_{zon} = 1,00$** ;

- **Parametro costruttivo “Kcos”**, inteso nel senso della qualificazione conferita all'immobile da caratteristiche tecniche e costruttive essenziali: esemplificativamente strutturali.

Considerato lo stato complessivo del locale ad uso magazzino in questione, ed in particolare la presenza di puntuali quadri di degrado e/o dissesto correlabili alla componente strutturale, il sottoscritto, in termini di comparazione a caratteristiche connotanti un immobile di riferimento medio-statistico, ritiene di applicare un coefficiente decrementale, variabile tra estremi pari a 0,90 e 0,96, quindi assunto, con accettabile approssimazione, pari a **$K_{cos} = 0,93$** ;

- **Parametro funzionale “Kfun”**, inteso nel senso di una razionale fruizione, vuoi degli interni che degli esterni, in termini:

- di adeguata disponibilità di aree pertinenziali;
- di razionale distribuzione degli spazi interni;
- di dimensione dei singoli vani.

Detto insieme di caratteristiche, in termini di comparazione a quelle connotanti un ordinario ed omologo riferimento, induce l'applicazione di un coefficiente decrementale, pari a **$K_{fun} = 0,96$** ;

- **Parametro correlato allo stato di conservazione/manutenzione “Kman”**, relativo alle concrete condizioni del manufatto, in termini di stato d'uso e di corretta gestione degli obbligati interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Detto insieme di caratteristiche, tenuto conto dello stato dei luoghi precedentemente illustrato, in termini di comparazione a quelle connotanti un immobile ideale di riferimento, induce l'applicazione di un coefficiente decrementale, variabile tra estremi pari a 0,90 e 0,96, quindi assunto, con accettabile approssimazione, pari a **$K_{man} = 0,93$** ;

- **Parametro di commerciabilità “Kcom”**, inteso nel senso della qualificazione conferita all'immobile dalla sua appetibilità commerciale, in ipotesi di alienazione dello stesso, in termini di particolari congiunture economiche, delle

difficoltà riscontrate ed attività conseguenti, di intervallo temporale occorrente al perfezionamento della compravendita, di numero e qualità dei potenziali acquirenti, di concreta realizzazione del prezzo richiesto, della necessità di redigere certificato A.P.E. Detto insieme di caratteristiche, in termini di comparazione a quelle connotanti un immobile di riferimento medio-statistico, relativamente ai beni in oggetto, induce l'applicazione di un coefficiente decrementale, variabile tra estremi pari a 0,96 e 0,98, quindi assunto, con accettabile approssimazione, pari a **Kcom = 0,97**.

Conseguentemente, il trasposto parametrico di comparazione globale del più probabile valore di mercato del magazzino/spogliatoi di che trattasi, rispetto a quello di immobili dotati di caratteristiche medio-statisticamente omologhe, ed il cui valore è stato assunto quale archetipo di riferimento economico, viene identificato a mezzo del coefficiente di comparazione totale “Ktot” pari, secondo prassi estimativa corrente, al prodotto dei parametri prima citati (Ktot = Kzon x Kcos x Kfun x Kman x Kcom) , come segue::

$$1,00 \times 0,93 \times 0,96 \times 0,93 \times 0,97 = 0,805$$

%%%%%%%%

16.6. PARAMETRI – CABINA ELETTRICA (SUB 13)

Limitatamente a quelli più determinanti, riguardo alla cabina elettrica di che trattasi, i parametri assunti vengono esplicitati ed argomentati come segue:

Parametro zonale “Kzon”: detto insieme di caratteristiche, in termini di comparazione a quelle ordinariamente connotanti una cabina elettrica ideale di riferimento, induce l'applicazione di coefficiente invariante, pari a **Kzon = 1,00**;

Parametro costruttivo “Kcos”, inteso nel senso della qualificazione conferita all'immobile da caratteristiche tecniche e costruttive essenziali: esemplificativamente strutturali.

Considerato lo stato complessivo del locale ad uso cabina elettrica in questione, relativamente ai soli esterni stante l'impossibilità di accedere all'interno del locale, il sottoscritto, in termini di comparazione a caratteristiche connotanti un immobile di riferimento medio-statistico, ritiene di applicare un coefficiente invariante, pari a **Kcos = 1,00**;

- **Parametro funzionale "Kfun"**, inteso nel senso di una razionale fruizione, vuoi degli interni che degli esterni, in termini:

- di adeguata disponibilità di aree pertinenziali;
- di razionale distribuzione degli spazi interni;
- di dimensione dei singoli vani.

Detto insieme di caratteristiche, tenuto conto di quanto evidenziato in precedenza e delle informazioni fornite dall'Amministratrice Unica della Società **[REDACTED]** S.r.l. Sig.ra **[REDACTED]** che riportava come la cabina risultava non funzionante e priva delle componenti impiantistiche di riferimento, stante l'impossibilità di accesso interno, in termini di comparazione a quelle connotanti un ordinario ed omologo riferimento, induce l'applicazione di un coefficiente decrementale variabile tra estremi pari a 0,80 e 0,90, quindi assunto, con accettabile approssimazione, pari a **Kfun = 0,85**;

- **Parametro correlato allo stato di conservazione/manutenzione "Kman"**, relativo alle concrete condizioni del manufatto, in termini di stato d'uso e di corretta gestione degli obbligati interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, relativamente alle sole caratteristiche esterne.

Detto insieme di caratteristiche, tenuto conto dello stato dei luoghi precedentemente illustrato, in termini di comparazione a quelle connotanti un immobile ideale di riferimento, induce l'applicazione di un coefficiente invariante, pari a **Kman = 1,00**;

- **Parametro di commerciabilità "Kcom"**, inteso nel senso della qualificazione conferita all'immobile dalla sua appetibilità commerciale, in ipotesi di alienazione dello stesso, in termini di particolari congiunture economiche, delle difformità riscontrate ed attività conseguenti, di intervallo temporale occorrente al perfezionamento della compravendita, di numero e qualità dei potenziali acquirenti, di concreta realizzazione del prezzo richiesto. Detto insieme di caratteristiche, in termini di comparazione a quelle connotanti un immobile di

riferimento medio-statistico, relativamente ai beni in oggetto, tenuto conto di quanto evidenziato in precedenza induce l'applicazione di un coefficiente decrementale, variabile tra estremi pari a 0,97 e 0,99, quindi assunto, con accettabile approssimazione, pari a **Kcom = 0,98**.

Conseguentemente, il trasposto parametrico di comparazione globale del più probabile valore di mercato della cabina elettrica di che trattasi, rispetto a quello di immobili dotati di caratteristiche medio-statisticamente omologhe, ed il cui valore è stato assunto quale archetipo di riferimento economico, viene identificato a mezzo del coefficiente di comparazione totale “Ktot” pari, secondo prassi estimativa corrente, al prodotto dei parametri prima citati ($K_{tot} = K_{zon} \times K_{cos} \times K_{fun} \times K_{man} \times K_{com}$), come segue:

$$1,00 \times 1,00 \times 0,85 \times 1,00 \times 0,98 = 0,833$$

%%%%%

16.7. PARAMETRI – AREA ESTERNA (SUBB. 5 – 6 – 7 – 14 – 15 – 16 - 17)

Limitatamente a quelli più determinanti, riguardo all'area esterna di pertinenza del complesso aziendale, comprensiva delle recinzioni, i parametri assunti vengono esplicitati ed argomentati come segue:

Parametro zonale “Kzon”: detto insieme di caratteristiche, in termini di comparazione a quelle ordinariamente connotanti l'area ideale di riferimento, induce l'applicazione di coefficiente invariante, pari a **Kzon = 1,00**;

- **Parametro costruttivo “Kcos”**, inteso nel senso della qualificazione conferita all'immobile da caratteristiche tecniche e costruttive essenziali: esemplificativamente strutturali.

Trattandosi di aree esterne, il sottoscritto, in termini di comparazione a caratteristiche connotanti un'area ideale di riferimento medio-statistico, ritiene di applicare un coefficiente invariante, pari a **Kcos = 1,00**;

- **Parametro funzionale “Kfun”**, inteso nel senso di una razionale fruizione ed articolazione degli esterni, in termini:

- di adeguata estensione superficiale delle aree pertinenziali all’ordinario ciclo di produzione industriale;
- di regolarità degli spazi esterni al fine di consentire tutte le varie operazioni di manovra da parte dei mezzi interessati al ciclo ordinario aziendale;
- di presenza di significativo annesso funzionale costituito dalla tensostruttura amovibile per deposito temporaneo di materiali incombustibili e/o di lavorazione.

Detto insieme di caratteristiche, tenuto conto di quanto evidenziato in precedenza, in termini di comparazione a quelle connotanti un ordinario ed omologo riferimento, induce l’applicazione di un coefficiente incrementale variabile tra estremi pari a 1,02 e 1,06, quindi assunto, con accettabile approssimazione, pari a **Kfun = 1,04**;

- **Parametro correlato allo stato di conservazione/manutenzione “Kman”**, relativo alle concrete condizioni dell’area, in termini di stato d’uso e di corretta gestione degli obbligati interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Detto insieme di caratteristiche, tenuto conto dello stato dei luoghi precedentemente illustrato, in termini di comparazione a quelle connotanti un’area ideale di riferimento, induce l’applicazione di un coefficiente invariante, pari a **Kman = 1,00**;

- **Parametro di commerciabilità “Kcom”**, inteso nel senso della qualificazione conferita dall’area di pertinenza del complesso industriale alla generalizzata appetibilità commerciale, in ipotesi di alienazione dello stesso, in termini di particolari congiunture economiche. Detto insieme di caratteristiche, in termini di comparazione a quelle connotanti un’area ideale di riferimento medio-statistico, tenuto conto di quanto evidenziato in precedenza induce l’applicazione di un coefficiente decrementale, variabile tra estremi pari a 0,97 e 0,99, quindi assunto, con accettabile approssimazione, pari a **Kcom = 0,98**.

Conseguentemente, il trasposto parametrico di comparazione globale del più probabile valore di mercato dell’area esterna di che trattasi, rispetto a quello di aree dotate di caratteristiche medio-statisticamente omologhe, ed il cui valore è stato assunto

quale archetipo di riferimento economico, viene identificato a mezzo del coefficiente di comparazione totale “Ktot” pari, secondo prassi estimativa corrente, al prodotto dei parametri prima citati ($K_{tot} = K_{zon} \times K_{cos} \times K_{fun} \times K_{man} \times K_{com}$), come segue:

$$1,00 \times 1,00 \times 1,04 \times 1,00 \times 0,98 = 1,020$$

ASTE
GIUDIZIARIE.it

%%%%%%%%%

17. VALORI UNITARI DI MERCATO LOTTO N° 5

Con riferimento ad ogni singolo immobile, ed alle relative tipologie d'uso, il sottoscritto, sulla scorta dell'iter tecnico-estimativo precedentemente illustrato, procede alla identificazione dei più probabili valori unitari - specifici - dei beni di che trattasi, applicando i coefficienti globali di adeguamento ai rispettivi prezzi unitari medi di ideale riferimento, come segue:

– **capannone prefabbricato in conglomerato cementizio (subb. 15 – 16 – parte 17):**

$$\text{€/mq. } 318,26 \times 0,920 = \text{€/mq. } 292,80$$

– **capannone in struttura metallica (sub parte 17):**

$$\text{€/mq. } 273,78 \times 0,920 = \text{€/mq. } 251,88$$

– **uffici (sub. 8 – 10 – 11 – 12):**

$$\text{€/mq. } 329,23 \times 0,903 = \text{€/mq. } 297,29$$

– **capannone in struttura metallica – magazzino sub. 14:**

$$\text{€/mq. } 246,40 \times 0,930 = \text{€/mq. } 229,15$$

– **magazzino/spogliatoio:**

$$\text{€/mq. } 169,65 \times 0,805 = \text{€/mq. } 136,57$$

– **cabina elettrica: €/mq. 246,00 x 0,833 = €/mq. 204,92**

– **area esterna: €/mq. 14,00 x 1,020 = €/mq. 14,28**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

%%%%%%%%%

18. VALORI DI MERCATO LOTTO N° 5

Il più probabile valore di mercato dell'intero opificio in oggetto, stanti:

- le superfici convenzionali, precedentemente identificate e riepilogate in appresso:

- capannone (subb. 15 – 16 – parte 17): mq. 3.865,71
- capannone (sub. parte 17): mq. 707,75
- uffici (sub. 8 – 10 – 11 - 12): mq. 539,88
- capannone/magazzino (sub. 14): mq. 685,60
- magazzino/spogliatoio (sub. 9): mq. 222,04
- cabina Enel (sub. 13): mq. 40,80
- area esterna (subb. 5-6-7-14-15-16-17) mq. 23.419,48;

- i più probabili valori unitari di mercato, identificati sulla scorta di procedimento di stima pluri-parametrico, come segue:

- capannone (subb. 15 – 16 – parte 17): €/mq. 292,80
- capannone (sub. parte 17): €/mq. 251,88
- uffici (sub. 8 – 10 – 11 - 12): €/mq. 297,29
- capannone/magazzino (sub. 14): €/mq. 229,15
- magazzino/spogliatoio (sub. 9): €/mq. 136,57
- cabina elettrica (sub. 13): €/mq. 204,92
- area esterna (subb. 5-6-7-14-15-16-17) €/mq. 14,28

procede alla identificazione del più probabile valore di mercato complessivo dell'immobile di che trattasi di cui al lotto 5, come da sommatoria in appresso:

- capannone (subb. 15 – 16 – parte 17):

mq. 3.865,71 x €/mq. 292,80 =

€ 1.131.879,89

- capannone (sub. parte 17):

mq. 707,75 x €/mq. 251,88 =	€ 178.268,07
- uffici (subb. 8 – 10 – 11 - 12):	
mq. 539,88 x €/mq. 297,29 =	€ 160.500,93
- capannone/magazzino (sub. 14):	
mq. 685,60 x €/mq. 229,15 =	€ 157.105,24
- magazzino/spogliatoio (sub. 9):	
mq. 222,04 x €/mq. 136,57 =	€ 30.324,00
- cabina elettrica (sub. 13):	
mq. 40,80 x €/mq. 204,92 =	€ 8.360,74
- area esterna (subb. 5-6-7-14-15-16-17):	
mq. 23.419,48 x €/mq. 14,28=	€ 334.430,17
Sommano	€ 2.000.869,04

Conclusivamente, il più probabile valore di mercato complessivo dell'opificio sito in Comune di Scafa (PE), catastalmente identificato come segue:

- Catasto Fabbricati: Foglio 1, P.Illa 132, Subb. 5-6-7-8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 e 17;
- Catasto Terreni: Foglio 1, P.Illa 132,

oggetto della presente disamina estimativa e coincidente con il lotto n° 5, corrisponde ad arrotondati € 2.000.000,00.

Diconsi: euro due milioni / 00.

0%0%0%0%0%0%0%

19. CANONE DI LOCAZIONE LOTTO N° 5

Il più probabile canone lordo di locazione dell'opificio nel suo complesso, comprensivo delle componentistiche funzionali/produttive identificate dai macchinari ed attrezzature, elementi di arredo, scorte, minuterie e rimanenze di magazzino e dei correlati annessi funzionali (aree di pertinenza, cabina elettrica), è stato determinato previa indagine generalizzata, con riferimenti ad ambiti territoriali omologhi con opportuni adeguamenti per tenere debitamente conto delle concrete caratteristiche di redditività dell'opificio oggetto di stima ricadente nel comune di Bolognano.

Le verifiche esperite, tenuto altresì conto dei riferimenti generalizzati desumibili dalle indicazioni riportate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Pescara per aree omologhe (Scafa) a quello oggetto di stima - stante l'assenza per quest'ultima di omologhi riferimenti - (vedasi copia pubblicazione O.M.I. allegata e denominata "ALL. X8/9"), dell'articolazione tipologica e produttivo/funzionale dell'opificio di che trattasi, delle attuali congiunture economiche di mercato correlata all'ambito territoriale individuato dal Comune di Bolognano, hanno evidenziato un canone lordo di locazione medio-statistico adeguato all'opificio oggetto di stima, variabile tra termini di minima di €/mq x mese 1,20 e termini di massima di €/mq x mese 1,80, per un valore medio pari a circa €/mq x mese 1,50.

Conseguentemente, il sottoscritto stanti:

- le superfici convenzionali, precedentemente identificate e riepilogate in appresso:

- capannone (subb. 15 – 16 – parte 17): mq. 3.865,71
- capannone (sub. parte 17): mq. 707,75
- uffici (sub. 8 – 10 – 11 - 12): mq. 539,88
- capannone/magazzino (sub. 14): mq. 685,60
- magazzino/spogliatoio (sub. 9): mq. 222,04,

corrispondenti ad una superficie lorda convenzionale pari a mq. 6.020,98;

- il più probabile canone lordo unitario medio di locazione, pari ad €/mq x mese 1,50,

procede alla identificazione del più probabile canone lordo medio-ordinario di locazione dell'immobile di che trattasi di cui al lotto 5 (comprensivo delle componentistiche funzionali/produttive identificate dai macchinari ed attrezzature, elementi di arredo, scorte, minuterie e rimanenze di magazzino e delle correlate aree di pertinenza funzionale), come in appresso:

$$\text{€}/\text{mq} \times \text{mese } 1,50 \times \text{mq. } 6.020,98 = \text{€} \times \text{mese } 9.031,47$$

Conclusivamente, il più probabile canone lordo medio-ordinario di locazione dell'immobile di che trattasi di cui al lotto 5 (comprensivo delle componentistiche funzionali/produttive identificate dai macchinari ed attrezzature, elementi di arredo, scorte, minuterie e rimanenze di magazzino e delle correlate aree di pertinenza funzionale), corrisponde ad € x mese 9.031,47.

Diconsi: euro novemila trentuno / 47 x mese.

0%0%0%0%0%0%0%0%
ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



**FALLIMENTO ‘[REDACTED]’ s.r.l.” – N° 4/2016 R.F. –
TRIBUNALE DI PESCARA –
CONSULENZA TECNICA ESTIMATIVA**

LOTTO N° 6

The logo consists of the word "ASTE" in a large, blue, sans-serif font, with "GIUDIZIARIE.it" in a smaller, blue, sans-serif font below it. To the right of the text is a stylized illustration of a wooden gavel.

PROPRIETÀ per 1/2 ‘[REDACTED]’ S.R.L.”



20. DESCRIZIONE LOTTO N° 6

I beni di pertinenza della procedura di Fallimento n° 4/2016 R.F. del Tribunale di Pescara – G.D. Dott.ssa Anna Fortieri e Curatore Dott. Vincenzo Di Majo - coincidenti con il lotto n° 6 ed intestati per una quota parte pari al 50% a “SOCIETA’ [REDACTED] SRL”, sono ubicati nel comune di Bolognano (PE), località Piano d’Orta - Via Provinciale s.n.c. - in zona posta ai limiti del tessuto comunale urbanizzato.

Il lotto si sostanzia in due particelle di terreno individuati al Nuovo Catasto Terreni sul Fg. n. 1 particelle n. 561 e n. 563.

Sulla scorta della documentazione esaminata e dei sopralluoghi esperiti il sottoscritto, con separato riferimento, descrive in appresso le caratteristiche dei beni in oggetto.

PARTICELLA n. 561

La particella di terreno di cui al n. 561 individuata nella zona sud-ovest del complesso industriale è ubicata all’esterno del sedime aziendale, ovvero al di fuori dell’area recintata ma è confinante con la stessa. Il terreno risulta in parte a verde-incolto e in parte occupato dalla carreggiata della strada denominata “Via Strada Provinciale” che permette l’accesso dal secondo cancello carrabile dell’azienda.

PARTICELLA n. 563

La particella di terreno di cui al n. 563 individuata nella zona sud-ovest del complesso industriale è ubicata all’esterno del sedime aziendale, quindi esternamente alla recinzione del complesso industriale. Detto terreno, risulta totalmente occupato dalla carreggiata della strada denominata “Via Strada Provinciale” ed è individuata di fronte al secondo accesso carrabile dell’azienda.

20.1. CONSISTENZE

Ai fini della determinazione delle consistenze, il sottoscritto ha fatto riferimento ai dati desumibili dalle risultanze catastali, che evidenziano le superfici in appresso:

- Particella n. 561: superficie pari a mq. 660;
- Particella n. 563: superficie pari a mq. 338.

%%%%%%%%

21. DATI CATASTALI – LOTTO N° 6

Sulla scorta della documentazione catastale acquisita, nel complesso costituita da (vedasi il già citato “ALL. N”):

- stralcio di mappa;
- visura per soggetto;

i lotti di terreno di che trattasi risultano censiti al Comune di Bolognano (PE), con le coordinate in appresso:

- Catasto Terreni: Foglio 1, Particella 561 e Particella 563.

In particolare, dalla citata documentazione, sono altresì desumibili i dati di dettaglio seguenti:

a) – Part. 561:

- Foglio n° 1;
- Particella n° 561;
- Qualità: seminativo;
- Superficie: 660 mq.;
- Reddito Dominicale: € 4,26;
- Reddito Agrario: € 2,73;
- I dati derivanti da: Istrumento (Atto Pubblico) del 24/12/1972 n. 673 in atti dal 29/09/1973 – (visura n.: T128313).

b) – Part. 563:

- Foglio n° 1;
- Particella n° 563;
- Qualità: seminativo;
- Superficie: 338 mq.;
- Reddito Dominicale: € 2,18;
- Reddito Agrario: € 1,40;
- I dati derivanti da: Istrumento (Atto Pubblico) del 24/12/1972 n. 673 in atti dal 29/09/1973 – (visura n.: T128313).

CONFINANTI

Sulla scorta di ulteriori verifiche ed acquisizioni documentali di natura catastale, gli immobili in oggetto, nel complesso confinano:

- particella n. 561, su due lati con stessa ditta, con Di Tomasso Adolfo, salvo altri e/o aventi causa;
- particella 563, con Di Bartolomeo Antonio e Campobassi Tania Rosa, Francesco Ranieri Sas e strada, salvo altri e/o aventi causa.

%%%%%%%%%

22. DISAMINA DOCUMENTALE ACQUISITA – LOTTO N° 6

Con riferimento alla documentazione acquisita, il sottoscritto riporta a fini di chiarezza quella in appresso:

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO REDATTA DALL'ARCH. ROSALIA MICHETTI – 26/8/2002

Si rimanda a quanto evidenziato nel già citato “ALL. P1/19”.

%%%%%%%%%

23. DISAMINA URBANISTICA – LOTTO N° 6

Gli accertamenti fondati sulla documentazione esaminata presso gli Uffici Tecnici del Comune di Bolognano, hanno consentito di identificare ed acquisire copia dei riferimenti documentali - in appresso:

1) - Stralcio del Piano Regolatore Esecutivo (P.R.E.) del Comune di Bolognano, (vedasi il già citato “ALL. U1/4”);

2) - Certificato di destinazione urbanistica prot. n° 792 in data 26/2/2016, (vedasi il già citato “ALL. U/5”), che relativamente ai terreni in oggetto riportava le seguenti destinazioni d'uso;;

- a) – particella 561: Zona “D1 Art. e Ind. Esistente” in parte + zona a viabilità comunale in parte;
- b) – particella 563: viabilità comunale.

%%%%%%%%%

24. STIMA – LOTTO N° 6

24.1. VALORI UNITARI MEDI AREA (SUB. 561)

Con riferimento al valore unitario medio dell'area esterna al complesso aziendale, tenuto conto delle destinazioni d'uso evidenziate in precedenza, della estensione della particella, della limitata porzione di area ricadente in zona "DI Art. e Ind. Esistente" tale da non consentire alcuna idonea concreta utilizzazione a fini edificatori, del grado di urbanizzazione del contesto circostante, del contesto economico attuale, il sottoscritto identifica il valore dell'area pari a circa €/mq. 5,00.

Conclusivamente, il più probabile valore unitario di riferimento per l'area esterna al complesso industriale, risulta pari a circa €/mq. 5,00.

24.2. VALORI UNITARI MEDI AREA (SUB. 563)

Con riferimento al valore unitario medio dell'area esterna al complesso aziendale, tenuto conto delle destinazioni d'uso evidenziate in precedenza, della estensione della particella, del grado di urbanizzazione del contesto circostante, del contesto economico attuale, il sottoscritto identifica il valore dell'area pari a circa €/mq. 5,00.

Conclusivamente, il più probabile valore unitario di riferimento per l'area esterna al complesso industriale, risulta pari a circa €/mq. 5,00.

25. VALORI DI MERCATO LOTTO N° 6

Il più probabile valore di mercato dei terreni caratterizzanti il lotto 6, stanti:

- le superfici catastali, precedentemente identificate e riepilogate in appresso:

- part. 561: mq. 660,00
- part. 563: mq. 338,00

- i più probabili valori unitari di mercato, pari a:

- part. 561: €/mq. 5,00
- part. 563: €/mq. 5,00

procede alla identificazione del più probabile valore di mercato complessivo delle aree di che trattasi, come da sommatoria in appresso:

- part. 561:	mq. 660,00 x €/mq. 5,00 =	€ 3.300,00
- part. 563:	mq. 338,00 x €/mq. 5,00 =	€ 1.690,00
Sommano		€ 4.990,00

Tenuto conto della quota di proprietà della società [REDACTED] srl pari ad 1/2, il valore della quota risulta pari a:

$$€. 4.990,00 / 2 = €. 2.495,00$$

Conclusivamente, il più probabile valore di mercato complessivo delle aree, in catasto Terreni al Foglio 1, P.lle 561 e 563, oggetto della presente disamina estimativa e coincidente con il lotto n° 6, corrisponde ad € 2.495,00, arrotondati ad €. 2.500,00.

Diconsi: euro due mila cinquecento /00.

%%%%%%%%

ASTE
GIUDIZIARIE.it

FALLIMENTO “ s.r.l.” – N° 4/2016 R.F. –
TRIBUNALE DI PESCARA –
CONSULENZA TECNICA ESTIMATIVA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO N° 7

PROPRIETÀ “ S.R.L.”

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

26. DESCRIZIONE LOTTO N° 7

I beni di pertinenza della procedura di Fallimento n° 4/2016 R.F. del Tribunale di Pescara – G.D. Dott.ssa Anna Fortieri e Curatore Dott. Vincenzo Di Majo - coincidenti con il lotto n° 7 ed intestati a “SOCIETA’ [REDACTED] SRL”, sono ubicati nel comune di Bussi sul Tirino (PE), Via Enrico Berlinguer s.n.c. e in Via Sandro Pertini s.n.c.- in zona posta al centro del tessuto comunale urbanizzato.

Il complesso immobiliare si sostanzia in due unità immobiliari facenti parte dello stesso fabbricato, e cioè, un appartamento con accesso su Via Enrico Berlinguer s.n.c. ubicato al piano terra (primo piano fuori terra) e un garage con accesso su via Sandro Pertini s.n.c. ubicato al piano terra.

L’accesso veniva reso possibile dalla presenza dell’Amministratore unico della società [REDACTED] S.r.l. sig.ra [REDACTED] non risultando presenti nessuno degli occupanti. A tal proposito il sottoscritto riporta quanto dichiarato dalla sig.ra [REDACTED] nella su citata qualifica, la quale richiamando quanto già dichiarato alla Curatela in data 15-18/2/2016, evidenziava:

- a) - in merito allo stato di occupazione: “... l’appartamento al piano primo, dalla sig.ra [REDACTED] e dal figlio [REDACTED] l’appartamento al piano secondo, dalla sig. [REDACTED] e dal figlio [REDACTED] il garage è utilizzato dalla sig.ra [REDACTED] ...”;
- b) - in merito ai titoli circa l’occupazione degli immobili: “... Entrambi gli appartamenti al piano primo e secondo dello stabile in Via Berlinguer n. 4, in Bussi sul Tirino ed il garage al piano terra in Via S. Pertini snc, sono stati dati in comodato, a titolo gratuito, senza formale contratto scritto ai signori [REDACTED] e [REDACTED] ed alle rispettive famiglie. I mobili, gli arredi e gli elettrodomestici che arredano e corredano i predetti appartamenti ed il locale garage non sono di proprietà della società, come risulta, infatti, dal libro dei cespiti, ma degli occupanti. Le utenze sono intestate ai comodatari, che se ne accollano anche i relativi costi ...”.

Al momento del sopralluogo le unità immobiliari di che trattasi apparivano non occupate da persone.

Sulla scorta della documentazione esaminata e dei sopralluoghi esperiti il sottoscritto, con separato riferimento, descrive in appresso le caratteristiche dei beni in oggetto.

APPARTAMENTO (sub. 4)

L'appartamento ubicato al piano terra (primo piano fuori terra), avente l'accesso su Via Enrico Berlinguer s.n.c., è catastalmente composto da ingresso, disimpegno, una piccola sala, ampio soggiorno, sala da pranzo con annesso piccolo vano adibito a cucina, corridoio, n. 2 camere da letto, n. 2 bagni di cui uno con antibagno e da un terrazzo ubicato sul lato nord dal quale, mediante una scala esterna si può accedere sia ai locali interrati adibiti a cantine, di pertinenza diretta dell'appartamento, sia al locale garage.

Come evidenziato in precedenza, l'appartamento risulta dotato di due locali accessori, localizzati al piano sotto-strada, entrambi adibiti a cantine, una delle quali è dotata di ripostiglio. L'edificio risulta recintato con muretto in calcestruzzo sormontato da paletti metallici, su Via Pertini e su Via Berlinguer, e con rete a maglie metalliche a confine con i fabbricati circostanti. All'interno dell'area recintata sono state individuate due porzioni di corti esclusive di pertinenza dell'appartamento.

GARAGE (sub. 6)

Il locale garage, facente parte dello stesso edificio, è dotato di due ripostigli interni e di duplice accesso, uno carrabile che si affaccia su via Sandro Pertini s.n.c., e un'altro pedonale, localizzato sul terrazzo a servizio dell'appartamento descritto in precedenza, il quale consente un facile e diretto collegamento con l'abitazione.

26.1. CONSISTENZE

Ai fini della determinazione delle consistenze, premesso che:

- le superfici sono state ottenute - al lordo delle tramezzature interne e delle tamponature esterne - a mezzo di rilievo celerimetrico fondato su riferimenti progettuali, utilizzando ordinaria strumentazione tecnica, con conseguenti, tecnicamente accettabili, approssimazioni medio-statistiche;

- alle singole superfici, giusta corrente prassi estimativa, sono stati applicati coefficienti correttivi in considerazione delle specifiche caratteristiche tecnico-tipologiche e destinazioni d'uso, strumentali a ricondurre dette consistenze a categorie omogenee - ovvero a superfici convenzionali - che in fase di stima consentono l'applicazione di prezzi unitari, nella fattispecie riconducibili alle archetipiche tipologie di "abitazioni" e "garage". A tal fine il sottoscritto ha fatto riferimento a specifico documento dell'Agenzia del Territorio inerente "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare" (vedasi il già citato "ALL. M"),

il sottoscritto, con separato riferimento alle differenti tipologie costruttive relative destinazioni d'uso ed identificativi catastali, espone i dati dimensionali, in appresso:

a) – Abitazione (sub. 4): l'altezza interna, tenuto conto del rilievo effettuato e della documentazione tecnica disponibile, risulta pari a ca. ml. 3,25 nell'appartamento e di ml. 2,00 nelle cantine.

La superficie convenzionale complessivamente riconducibile alla tipologia di abitazione, assumendo i coefficienti correttivi di adeguamento, giuste indicazioni dell'Agenzia del Territorio, risulta in appresso pari a:

- abitazione: mq. $225,60 \times 1,00 =$ ca. mq. 225,60

- terrazzo: mq. $25,00 \times 0,30 =$ ca. mq. 7,50

mq. $6,20 \times 0,10 =$ ca. mq. 0,62

- cantine: mq. $107,65 \times 0,50 =$ ca. mq. 53,82,

per una superficie lorda convenzionale complessiva pari a circa mq. 287,54.

La superficie lorda convenzionale complessiva del manufatto riconducibile alla tipologia di abitazione, risulta pari a ca. mq. 287,54

b) - Garage (sub. 6): l'altezza interna, tenuto conto del rilievo effettuato e della documentazione tecnica disponibile, risulta pari a ca. ml. 3,20.

La superficie convenzionale complessivamente riconducibile alla tipologia di garage, assumendo i coefficienti correttivi di adeguamento, giuste indicazioni dell'Agenzia del Territorio, risulta in appresso pari a:

garage: mq. $39,37 \times 0,50 =$ ca. mq. 19,68,
per una superficie lorda convenzionale complessiva pari a circa mq. 19,68.

La superficie lorda convenzionale complessiva del manufatto riconducibile alla tipologia di garage, risulta pari a ca. mq. 19,68.

Conclusivamente, la superficie lorda convenzionale complessiva dell'immobile di cui al lotto 7, costituito da appartamento con annesso garage, risulta pari a ca. mq. 307,22.

%%%%%%%%%

27. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE – LOTTO N° 7

Con riferimento agli immobili compresi nel lotto n° 7, sulla scorta dei sopralluoghi esperiti, della documentazione oggetto di disamina e dei rispettivi riferimenti catastali, il sottoscritto, con separato riferimento alle tipologie dell'appartamento e del garage ha riscontrato le caratteristiche costruttive in appresso:

APPARTAMENTO (sub. 4)

Str. verticali: in muratura;

Solai: in travetti precompressi e laterizio;

Copertura: del tipo a falde con manto in tegole;

Pareti interne ed esterne: pareti esterne perimetrali in muratura, pareti interne divisorie in laterizio, intonacate e tinteggiate ed in parte spatolate nelle pareti interne;

Pavimentazione interna: per quanto concerne l'appartamento la pavimentazione risulta prevalentemente in granito, con rivestimento in piastrelle in materiale ceramico nei bagni; nei locali ad uso cantina la pavimentazione risulta in materiale ceramico con relativi battiscopa.

Infissi esterni: in p.v.c. e vetro con scuri nella parte interna e persiane all'esterno; in p.v.c. e doppio vetro nei locali cantine;

Infissi interni: in legno;

Scale: non ci sono scale interne;

Impianto elettrico: del tipo sottotraccia nell'appartamento e nelle cantine;

Impianto idrico: del tipo sottotraccia; nei locali cantina non c'è impianto idrico;

Impianto termico: impianto autonomo del tipo sottotraccia con elementi radianti; nei locali cantina non c'è impianto termico;

Altri impianti - dotazioni: impianto antifurto-antintrusione per l'appartamento e impianto citofonico nei locali cantine.

Condizioni generali: buone condizioni.

Caratteristiche costruttive e condizioni dell'appartamento in oggetto, oltre allo stato di conservazione dello stesso, risultano visivamente evidenziati dall'insieme delle allegate **foto nn. 560/575 e 583/595.**

GARAGE (sub. 6)

Str. verticali: in muratura;

Solai: in travetti precompressi e laterizio;

Copertura: piana con pavimento in piastrelle di materiale ceramico;

Pareti esterne ed interne: pareti esterne perimetrali in muratura, pareti interne divisorie in laterizio, intonacate e tinteggiate;

Pavimentazione interna: in piastrelle di materiale ceramico;

Infissi esterni: porta basculante con apertura automatica su Via Pertini e porta a doppia anta in p.v.c. e vetro sul terrazzo di pertinenza esclusiva dell'appartamento di cui al sub. 4;

Infissi interni: in legno;

Scale: non ci sono scale interne;

Impianto elettrico: del tipo sottotraccia;

Impianto idrico: del tipo sottotraccia;

Impianto termico: del tipo sottotraccia ad elementi radianti;

Condizioni generali: buone.

Caratteristiche costruttive e condizioni del garage in oggetto, oltre allo stato di conservazione dello stesso, risultano visivamente evidenziati dall'insieme delle allegate foto nn. 576/582 e n. 619.

%%%%%%%%%

28. DATI CATASTALI – LOTTO N° 7

Sulla scorta della documentazione catastale acquisita, nel complesso costituita da (vedasi il già citato “ALL. N”):

- stralcio di mappa;
- visura per soggetto;
- planimetrie catastali,

l'abitazione e garage di che trattasi risultano censiti al Comune di Bussi sul Tirino (PE), con le coordinate in appresso:

- Catasto Fabbricati: Foglio 12, P.lla 1154, Sub. 4 e 6.

In particolare, dalla citata documentazione, sono altresì desumibili i dati di dettaglio seguenti.

CATASTO FABBRICATI

a) - Sub 4:

- Foglio n° 12;
- Particella n° 1154;
- Sub n° 4;
- Categoria A/2;
- Rendita: Euro 697,22;
- Indirizzo: Via E. Berlinguer s.n.c., piano: S1-Terra;
- Intestazione: “SOCIETA’ [REDACTED] SRL”, proprietà per 1/1.
- I dati derivanti da: variazione del 09/11/2015 –
inserimento in visura dei dati di superficie (visura n.: T128313).

b) - Sub 6:

- Foglio n° 12;
 - Particella n° 1154;
 - Sub n° 6;
 - Categoria C/6;
 - Rendita: Euro 43,23;
 - Indirizzo: Via S. Pertini s.n.c., piano: Terra;
 - Intestazione: “SOCIETA’ [REDACTED] SRL”, proprietà per 1/1.
- I dati derivanti da: variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie (visura n.: T128313).

CONFINANTI

Sulla scorta di ulteriori verifiche ed acquisizioni documentali di natura catastale, gli immobili in oggetto, nel complesso confinano con: strada, stessa ditta, De Angelis Anna e Giancaterino Marco, salvo altri e/o aventi causa.

29. DISAMINA DOCUMENTALE ACQUISITA - LOTTO N° 7

Con riferimento alla documentazione acquisita, il sottoscritto riporta a fini di chiarezza quella in appresso:

RELAZIONE ASSEVERATA REDATTA DALL'ING.

FILIPPO BOSCO – 16/10/2014

In data di asseverazione 16/10/2014, l'Ing. Filippo Bosco redigeva perizia tecnica estimativa, relativa tra gli altri, all'unità immobiliare residenziale in Bussi Sul Tirino alla Via Berlinguer n. 4, costituita da immobile caratterizzato da due unità immobiliari ed un garage, per la quale veniva individuato un valore complessivo di mercato dell'intero fabbricato, pari ad €. 392.950,00 (vedasi il già citato “ALL. Q1/7”).

VERBALE SEQUESTRO PREVENTIVO GUARDIA DI FINANZA – TENENZA DI POPOLI – 29/12/2013

In data 29/12/2013, la Guardia di Finanza, Tenenza di Popoli, procedeva con verbale di sequestro preventivo a dare attuazione al Decreto emesso in data 19/12/2013 dal G.I.P. Dott. Gianluca Sarandrea che recitava “... a seguito di istanza di parte presentata in data 18/12/2013 è stato emesso il Decreto in tema di sequestro preventivo ... recante nn. 901/2012 RGNR 4348/2012 R.Gip ... dispone che il sequestro preventivo gravante su tali quote societarie venga convertito sui beni immobili correnti in Bussi sul Tirino in via Berlinguer n. 4 (contraddistinti al foglio di mappa 12 part. 1154 sub 4, 5 e 6) ...”, nei confronti dell’indagata [REDACTED] in qualità di legale rappresentante della [REDACTED] srl, formalizzando la conversione del sequestro preventivo delle quote societarie delle realtà aziendali della [REDACTED] srl unipersonale, [REDACTED] Srl sui beni immobili in Bussi Sul Tirino in via Berlinguer n. 4 (contraddistinti al foglio di mappa 12, part. 1154 su. 4, 5 e 6) per una quota sottoposta a sequestro pari a 1/1 (vedasi copia verbale di sequestro preventivo allegato e denominato “ALL. Y1/4”).

RELAZIONE D’UFFICIO GEOM. MARCO DI NICOLA

La sig.ra [REDACTED] in qualità di Amministratore unico della società [REDACTED] S.r.l., forniva al sottoscritto, relazione tecnica d’ufficio, redatta dal Geom. Marco Di Nicola, nell’ambito della procedura di esecuzione immobiliare (senza R.Ges indicato) giusta nomina del G.E. Dott.ssa Francabandera, in data 30/3/2004, il quale procedeva alla stima dei beni così identificati:

- lotto 1 – appartamento al piano rialzato con annessa cantina interrata e garage al piano terra, ubicato in Bussi sul Tirino in via Berlinguer n. 4, in catasto fabbricati al foglio 12, particella 1104 sub. 1-2-, non locato ma detenuto in possesso dal sig. Salvatore Piero, per un valore pari ad €. 178.311,00;
- lotto 2 – appartamento al piano primo ubicato in Bussi sul Tirino in via Berlinguer n. 4, in catasto fabbricati al foglio 12, particella 1104 sub. 3, non locato ma detenuto in possesso dal sig. Salvatore Donato, per un valore pari ad €. 173.376,00;

- lotto 3 – fabbricato costituito da un appartamento al piano terra con annessa cantina e corte esclusiva, ubicato in Bussi sul Tirino in via Sandro Pertini n. 3, in catasto fabbricati al foglio 12, particella 1952, detenuto in possesso dal sig. Salvatore Donato, per un valore pari ad €. 80.098,00;
- lotto 4 – porzione di fabbricato composto da piano terra, primo e secondo costituito da un locale deposito al piano terra con accesso da via Stoviglieri n. 128 e un'abitazione (in corso di ristrutturazione) distribuita sui restanti piani con accesso da via R. Margherita n. 289, in catasto fabbricati al foglio 12, particelle 777 e 1951, per un valore pari ad €. 59.024,00 (vedasi copia stralcio relazione allegata e denominata "ALL. Y5/29").

**VERBALE DI VENDITA SENZA INCANTO –
REP. 79888 – 12/1/2010**

La sig.ra [REDACTED] in qualità di Amministratore unico della società [REDACTED] S.r.l., forniva al sottoscritto, verbale di vendita senza incanto redatto dal notaio Nicola Gioffré, nell'ambito della procedura di esecuzione immobiliare n. 72/2000 promossa dalla Cassa di Risparmio di Pescara e Loreto Aprutino Spa nei confronti di Salvatore Piero, Donato e Diego, relativa ai seguenti lotti:

- lotto 1 – diritti di 1/1 della piena proprietà su appartamento al piano rialzato con annessa cantina e garage, ubicato in Bussi sul Tirino in via Berlinguer n. 4, in catasto fabbricati al foglio 12, particella 1104 (ora particella 1154), sub. 1-2;
- lotto 2 – diritti di 1/1 della piena proprietà su appartamento al piano primo ubicato in Bussi sul Tirino in via Berlinguer n. 4, in catasto fabbricati al foglio 12, particella 1104 (ora particella 1154) sub. 3: l'immobile in seguito al terremoto veniva dichiarato inagibile con ordinanza del comune di Bussi sul Tirino n. 126 del 17/8/09;
- lotto 3 – diritti di 1/1 della piena proprietà su fabbricato costituito da un unico piano, ubicato in Bussi sul Tirino in via Sandro Pertini n. 3, in catasto fabbricati al foglio 12, particella 1952;
- lotto 4 – diritti di 1/1 della piena proprietà su appartamento in corso di ristrutturazione con annesso locale deposito ubicato in Bussi sul Tirino in via R. Margherita n. 289, in catasto fabbricati al foglio 12, particelle 777 e 1951;

l'immobile in seguito al terremoto veniva dichiarato inagibile con ordinanza del comune di Bussi sul Tirino n. 221 del 13/11/09, con la quale si procedeva alle aggiudicazioni dei su citati lotti alla società [REDACTED] S.r.l. ai prezzi in appresso:

- lotto 1 per €. 139.000;
- lotto 2 per €. 135.500;
- lotto 3 per €. 62.100;
- lotto 4 per €. 46.000;

(vedasi copia verbale di vendita senza incanto allegata e denominata “ALL. Y30/33”).

0%0%0%0%0%0%0%

30. REGOLARITÀ TECNICO-AMMINISTRATIVA - LOTTO N° 7

L'accertamento della regolarità tecnico-amministrativa dell'immobile in oggetto costituito da appartamento e garage, è stato esperito con separato riferimento:

- alla regolarità edilizio-urbanistica;
- alla regolarità catastale,

come da separata disamina in appresso.

30.1. REGOLARITÀ EDILIZIO-URBANISTICA

Gli accertamenti inerenti la regolarità edilizio-urbanistica, fondati sulla documentazione fornita dalla sig.ra [REDACTED] in qualità di Amministratore unico della società [REDACTED] S.r.l., e sulla documentazione esaminata presso gli Uffici Tecnici del Comune di Bussi Sul Tirino, hanno consentito identificare ed acquisire copia delle autorizzazioni - e relativi allegati documentali in stralci - in appresso:

- **Stralcio del P.R.E. (Piano Regolatore Esecutivo)**, che identifica l'immobile di cui alla particella 1154 ricadente in zona B/2 di Completamento tipo 2; per tali zone l'art. 32 delle N.T.A. del su citato P.R.E. prevede quale destinazione

d'uso quella prevista dall'art. 27 che individua "... le zone residenziali sono destinate prevalentemente alla residenza ed alle funzioni ad essa collegate, per cui sono consentite tutte le destinazioni con questa compatibili, tra cui espressamente quelle culturali, ricreative, di spettacolo, turistico-ricettive e commerciali ...". Viene prevista, per i lotti già edificati un premio di cubatura nei limiti indicati dall'art. 31 delle N.T.A. che riporta: "... per edifici con volumetria inferiore o uguale a mc. 600: 50% del volume esistente; per edifici con volumetria compresa tra mc. 600 e mc. 1.200: 50% del volume esistente fino a mc. 600, più il 25% del volume eccedente; per edifici con volumetria superiore a mc. 1200: è ammesso un aumento volumetrico massimo di mc. 480 ...", nonché un'altezza massima di mt. 10,50 ed una distanza minima dai confini pari a mt. 5,00 salvo l'allineamento preesistente. Si precisa altresì che il premio di cubatura "... può essere applicato soltanto agli edifici la cui concessione edilizia viene rilasciata prima dell'approvazione del Piano Regolatore Esecutivo ..."

(vedasi copia stralcio P.R.E. e N.T.A. allegata e denominata "ALL. W1/9");

- **Concessione edilizia n° 65 in data 15/11/1976**, non presente nell'archivio comunale (vedasi il già citato "ALL. I/4");

- **Concessione Edilizia n° 45 in data 25/10/1977**, rilasciata al sig. "Salvatore Donato", inerente "... Variante al piano scala per la costruzione di una sopraelevazione ...", nella quale veniva richiamata la licenza edilizia n. 65 del 15/11/1976 relativa alla sopraelevazione di un fabbricato a uso civile abitazione, completa dei documenti seguenti (vedasi copie allegate e denominate "ALL. W10/26"):

- autorizzazione genio civile del 24/10/1977, prot. 11566 inerente "... istanza ... alla sopraelevazione di un fabbricato in muratura ordinaria da adibire a civile abitazione ed alla costruzione di un vano scala con strutture portanti in cemento armato a variante dei progetti approvati in data 26/4/76 n. 2351 e 13/10/77 n. 10539 ...";

- relazione tecnica, inerente la realizzazione del vano scala;

- grafico di progetto redatto dal geom. Giuliano Barone;

- **Concessione Edilizia n° 12 in data 12/3/1983**, rilasciata al sig. "Salvatore Donato", inerente "... realizzazione di un muro di cinta e posa in opera di una

ringhiera in ferro che poggerà sullo stesso muro ...”, completa dei documenti seguenti (vedasi copie allegate e denominate “ALL. W27/34”):

- relazione tecnica, inerente la realizzazione del muro di cinta;
- grafico di progetto redatto dal geom. Giangiulio Marino;
- **Permesso di costruire n° 19 in data 25/11/2008**, rilasciata al sig. “*Salvatore Donato*”, inerente “... *ristrutturazione con ampliamento di una porzione di fabbricato destinato ad autorimessa ...*”, completa dei documenti seguenti (vedasi copie allegate e denominate “ALL. W35 /50”):

- calcolo planivolumetrico, redatto dall’Arch. Marino Scancella;
- relazione tecnica redatta dall’Arch. Marino Scancella, inerente la demolizione e ricostruzione con la realizzazione di un piano seminterrato, identificando la porzione esistente costituita da piano terra articolato in autorimessa e due piccoli ripostigli, e la porzione da ristrutturare articolata in piano interrato costituito da ripostigli, locali di sgombero, e piano terra da autorimessa;
- grafici di progetto redatti dall’Arch. Marino Scancella, identificanti lo stato attuale e lo stato futuro.

Per quanto concerne l’agibilità, da verifiche esperite presso il Registro cronologico del Comune di Bussi sul Tirino, non risultano allo stato attuale rilasciati certificati di agibilità.

La verifica comparativa dello stato dei luoghi con quanto assentito nei titoli edilizi reperiti, tenuto conto della comunicazione del Comune di Bussi con la quale si evidenziava che la Concessione edilizia n° 65 in data 15/11/1976 non risultava presente nell’archivio comunale, ha evidenziato le seguenti difformità:

- a) - relativamente all’abitazione di cui al sub. 4:
 - diversa distribuzione interna dell’abitazione:
 - a) - per la trasformazione di un vano previsto in progetto come camera da letto in locale bagno ed antibagno;
 - b) - apertura di una porta tra i due vani costituiti da camera da letto;
 - diversa minima altezza interna dell’abitazione, che risultava desumibile da graficizzazione progettuale in circa mt. 3,20, rispetto a quella relativa allo stato attuale pari a circa mt. 3,25. Si ritiene comunque che tale minima difformità

risultati compatibili con quanto previsto dalle vigenti norme regionali in ordine alle tolleranze esecutive;

- diversa distribuzione interna dei locali ad uso cantina:

- a) – realizzazione di un ripostiglio non previsto in progetto;
- b) – realizzazione di una botola con scala di accesso alla cantina, ubicata sulla corte di pertinenza esclusiva;
- c) – mancata realizzazione della scala interna di collegamento tra la cantina ed il soprastante garage;

- diversa minima altezza interna dei locali ad uso cantina, che risultava indicata in progetto in mt. 2,05, rispetto a quella relativa allo stato attuale pari a circa mt. 2,00. Si ritiene comunque che tale minima difformità risulti compatibile con quanto previsto dalle vigenti norme regionali in ordine alle tolleranze esecutive;

b) - relativamente al garage di cui al sub. 6:

- diversa distribuzione interna per la mancata realizzazione della zona disimpegno e della scala interna di collegamento tra il garage e la sottostante cantina.

Conseguentemente, le difformità riscontrate richiedono la presentazione di pratica edilizia per la sanatoria urbanistico-edilizia e correlata richiesta di certificato di agibilità.

Per quanto concerne la predisposizione dell'attestazione di prestazione energetica - A.P.E. -, il sottoscritto richiamando specifici disposti normativi in materia, evidenziati in precedenza, precisa che è necessario predisporre certificazione energetica - A.P.E. per l'abitazione (sub. 4), computando tale attività nell'ambito della procedura parametrica del valore di mercato.

Si precisa, conclusivamente, che non è stata reperita ulteriore documentazione, oltre quanto già citato.

%%%%%

30.2. REGOLARITÀ CATASTALE

Sulla scorta della documentazione acquisita presso gli uffici della Agenzia delle Entrate e delle verifiche esperite sui luoghi, il sottoscritto, premesso che l'immobile in esame è attualmente censito con le coordinate in appresso:

- Foglio 12, P.lla 1154, Sub 4;

- Foglio 12, P.lla 1154, Sub 6,

limitatamente alla verifica di conformità delle planimetrie catastali rispetto allo stato dei luoghi, ha riscontrato le seguenti difformità:

a) – appartamento sub. 4:

- difformità interne quali apertura di una porta, chiusura porta di collegamento della cucina con il ripostiglio, collegamento funzionale del locale ripostiglio al locale garage;

b) – garage sub. 6:

- difformità quali collegamento funzionale del locale ripostiglio al locale garage (vedasi già citato “ALL. N”).

Conseguentemente, le difformità riscontrate richiedono la presentazione di pratica Docfa, computando tale attività nell'ambito della procedura parametrica del valore di mercato.

31. STIMA - LOTTO N° 7

A fini di massima attendibilità statistica, il più probabile valore di mercato dei beni di che trattasi, coincidenti con il lotto n° 7, ovvero con l'appartamento ed annesso locale garage censiti:

- in Catasto Fabbricati al Foglio 12, P.lla 1154, Sub. 4 e 6,

è stato identificato, con riferimento alle diverse destinazioni d'uso, a mezzo di procedimenti di stima sintetico-comparativa, fondata su riferimenti documentali oggettivi.

Nello specifico - a seguito della determinazione delle superfici convenzionali degli immobili, distinte in relazione alle differenti destinazioni d'uso, oltre alle specifiche caratteristiche tipologiche e costruttive dei manufatti – il sottoscritto ha individuato il più probabile valore unitario di mercato con il criterio corrente di assimilazione economica comparativa a quello medio

zonale, di immobili simili, aventi le stesse caratteristiche tipologiche, funzionali e di destinazioni d'uso, assunti quale riferimento basilare, sulla scorta:

- di valori desunti da indagini di mercato;
- di valori desunti da banca dati ufficiale;
- di valori desunti da relazione d'Ufficio aggiornati.

Detti valori unitari, aventi valenza statistica generalizzata, sono stati successivamente adeguati a mezzo di idonei parametri di trasposizione, tali da identificare le concrete caratteristiche - intrinseche ed estrinseche - connotanti il valore dei beni medesimi: l'applicazione dei su citati parametri ai valori medio-statistici identificati, configura il trasposto numerico, e conseguentemente economico, dalla situazione media di riferimento a quella reale dei beni da stimare.

Tale prassi estimativa, altresì definita "procedimento econometrico", risulta più attendibile del procedimento comparativo tradizionale, in quanto fondata su una molteplicità di differenziali parametri di adeguamento (stima pluri-parametrica) a mezzo dei quali - tra l'altro - il sottoscritto, con accettabile approssimazione tecnico-economica ha altresì determinato, in accettabili termini probabilistici, le correlate contrazioni dei valori di mercato. Trattasi, in sostanza, di un procedimento che, a partire dal più probabile valore unitario medio di riferimento, fa derivare il valore dei beni da stimare da una serie di specifici parametri di adeguamento, ciascuno dei quali concorre, in misura percentualmente "calibrata", alla formazione dei più probabili valori di mercato richiesti dal mandato d'Ufficio ricevuto.

Il tutto come da separata disamina in appresso.

%%%%%%%%

32. VALORE UNITARIO MEDIO LOTTO N° 7

Il sottoscritto - anche in questo caso - ha identificato il più probabile valore unitario medio di riferimento dei beni in oggetto, sulla scorta di un triplice ordine di valori medio-statistici, e precisamente:

- valori desunti dal mercato, tramite indagini direttamente ed indirettamente esperite presso locali operatori del settore (agenzie immobiliari, imprenditori, mediatori);
- valori desunti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.), pubblicato dalla Agenzia delle Entrate;
- valori desunti da relazione tecnica d'ufficio, redatta dal Geom. Marco Di Nicola, nell'ambito della procedura di esecuzione immobiliare (senza R.Ges indicato) giusta nomina del G.E. Dott.ssa Francabandera, in data 30/3/2004, particolarmente significativa perché riferita proprio ai beni oggetto di stima.

Con riferimento al valore dei manufatti tipologicamente assimilabili ad abitazioni site nel Comune di Bussi sul Tirino (PE), il sottoscritto ha identificato il seguente dato economico medio unitario di riferimento.

a) - Indagini di mercato: il parametro di che trattasi è stato statisticamente identificato come variabile fra gli estremi di €/mq. 650,00 ed €/mq. 750,00, per un valore medio pari ad €/mq. 700,00.

b) – Osservatorio Mercato Immobiliare O.M.I.: la pubblicazione citata, relativamente al valore di abitazioni civili ricadenti nel centro urbano ed in zone limitrofe del Comune di Bussi Sul Tirino, identifica un valore di mercato variabile tra termini di minima pari ad €/mq. 580,00 e di massima pari ad €/mq. 720,00, con identificazione di valore unitario medio pari ad €/mq. 650,00 (vedasi copia pubblicazione allegata e denominata “ALL. J1/2”);

c) – C.T.U.: la relazione d'Ufficio redatta dal Geom. Marco Di Nicola nell'ambito della procedura di esecuzione immobiliare (senza R.Ges indicato) giusta nomina del G.E. Dott.ssa Francabandera, in data 30/3/2004, significativa in quanto riferita proprio agli immobili di che trattasi, identificava un valore unitario di mercato, ritenuto congruo alla data attuale, pari ad €/mq. 700,00 (vedasi il già citato “ALL. Y5/29”).

Pertanto il valore unitario di riferimento, statisticamente accettabile, risultante dalla media dei dati su citati, risulta:

$$\text{€/mq. } (700,00 + 650,00 + 700,00) = \text{€/mq. } 683,33$$

Conclusivamente, il più probabile valore unitario di riferimento per abitazioni di caratteristiche ordinarie, site nel Comune di Bussi Sul Tirino (PE) - attendibili in quanto statisticamente “medi” fra le risultanze di ricerche di mercato, di specialistiche pubblicazioni di settore e di risultanze di C.T.U. - risulta pari ad €/mq. 683,33.

% % % % % % % % % %

33. PARAMETRI DI VALORE LOTTO N° 7

In ordine all'immobile in esame, il sottoscritto ha considerato significanti parametri di trasposizione del valore, strumentali alla identificazione dei rispettivi coefficienti globali di adeguamento, a loro volta determinati, secondo prassi tecnica corrente, quale prodotto dei vari coefficienti assunti.

Come in appresso, con separato riferimento.

33.1. PARAMETRI

Con riferimento agli immobili di che trattasi ed ai relativi annessi, sulla scorta dei criteri precedentemente illustrati, tenuto debitamente conto delle condizioni di conservazione precedentemente illustrate il sottoscritto, con separato riferimento, assume i coefficienti di adeguamento in appresso:

- **Parametro zonale “Kzon”**: detto insieme di caratteristiche, in termini di comparazione a quelle ordinariamente connotanti l'immobile ideale di riferimento, induce l'applicazione di coefficiente invariante, pari a **Kzon = 1,00**;
- **Parametro costruttivo “Kcos”**, le caratteristiche costruttive dell'immobile oggetto di stima, tenuto conto dell'assenza di quadri di degrado, inducono l'applicazione di un coefficiente invariante, pari a **Kzon = 1,00**;

Parametro funzionale “Kfun”, la razionale articolazione distributiva degli spazi interni e di quelli esterni di pertinenza esclusiva, nonché la presenza di

componenti impiantistiche specifiche quali l'impianto antifurto-antintrusione per l'appartamento e l'impianto citofonico nei locali cantine, induce, l'applicazione di un coefficiente incrementale, variabile tra estremi pari a 1,02 e 1,04, quindi assunto, con accettabile approssimazione, pari a **Kfun = 1,03**;

- **Parametro correlato allo stato di conservazione/manutenzione "Kman"**, l'idoneo stato di conservazione dell'immobile, come riscontrato in fase di sopralluogo e precedentemente illustrato, induce di un coefficiente invariante, pari a **Kzon = 1,00**;

Parametro di commerciabilità "Kcom", le particolari attuali contingenze economiche, la limitazione in termini di contrattazioni strettamente correlata all'ambito locale del mercato di Bussi sul Tirino, l'estensione dell'immobile, il verbale di sequestro preventivo emesso dalla Guardia di Finanza, Tenenza di Popoli in data 29/12/2013, riferito alla quota di 1/1 degli immobili oggetto di stima, le difformità riscontrate e le attività conseguenti, la necessità di predisporre l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), inducono l'applicazione di un coefficiente decrementale, variabile tra estremi pari a 0,92 e 0,96, quindi assunto, con accettabile approssimazione, pari a **Kcom = 0,94**.

Conseguentemente, il trasposto parametrico di comparazione globale del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, rispetto a quello di immobili dotati di caratteristiche medio-statisticamente omologhe, ed il cui valore è stato assunto quale archetipo di riferimento economico, viene identificato a mezzo dei coefficienti di comparazione totale "**Ktot**" pari, secondo prassi estimativa corrente, al prodotto dei parametri prima citati (**Ktot = Kzon x Kcos x Kfun x Kman x Kcom**), e più precisamente:

$$1,00 \times 1,00 \times 1,03 \times 1,00 \times 0,94 = 0,970$$

%%%%%%%%%

34. VALORE UNITARIO DI MERCATO LOTTO N° 7

Con riferimento all'immobile caratterizzato da appartamento ed annesso locale garage, il sottoscritto, sulla scorta dell'iter tecnico-estimativo illustrato, procede alla identificazione del più probabile valore unitario dei beni di che trattasi, applicando i coefficienti globali di adeguamento al rispettivo prezzo unitario medio, di ideale riferimento, come segue:

$$\text{€/mq. } 683,33 \times 0,970 = \text{€/mq. } 662,83$$

%%%%%%%%

35. VALORE DI MERCATO LOTTO N° 7

Relativamente al più probabile valore di mercato dell'immobile in esame, stanti:

- le superfici lorde convenzionali, precedentemente identificate, che identificavano una superficie complessiva pari a circa mq. 307,22;
- il più probabile valore unitario di mercato, identificato sulla scorta di procedimento di stima pluri-parametrico, identificando un valore unitario medio, adeguato parametricamente, pari ad €/mq. 662,83,

il sottoscritto procede alla identificazione del più probabile valore di mercato complessivo dell'immobile di che trattasi, come evidenziato in appresso:

- abitazione, cantine ed annesso garage:

$$\text{mq. } 307,22 \times \text{€/mq. } 662,83 = \text{€. } 203.634,63$$

arrotondato ad € 204.000,00

Conclusivamente, il più probabile valore di mercato complessivo dell'immobile sito in Comune di Bussi sul Tirino (PE), catastalmente identificato come segue:

- **Catasto Fabbricati: Foglio 12, P.lla 1154, Sub 4 e 6, oggetto della presente disamina e coincidente con il lotto n° 7, corrisponde ad arrotondati € 204.000,00.**

Diconsi: euro duecento quattro mila / 00.

%%%%%%%%%

ASTE
GIUDIZIARIE.it

36. CANONE DI LOCAZIONE LOTTO N° 7

Il più probabile canone lordo di locazione dell'immobile di cui al lotto 7, è stato determinato previa indagine generalizzata, con riferimenti desumibili dalle indicazioni riportate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Pescara (vedasi il già citato "ALL. J1/2"), che hanno evidenziato un canone lordo di locazione, variabile tra termini di minima di €/mq x mese 2,10 e termini di massima di €/mq x mese 2,90, per un valore medio pari a circa €/mq x mese 2,50.

Conseguentemente, il sottoscritto stanti:

- la superficie convenzionale dell'abitazione, comprensiva di cantine ed annesso garage: mq. 307,22;
- il canone lordo unitario medio di locazione, pari ad €/mq x mese 2,50;
- il coefficiente parametrico di adeguamento, identificato precedentemente pari a $K_{tot} = 0,970$,

procede alla identificazione del più probabile canone lordo medio-ordinario di locazione dell'immobile di che trattasi di cui al lotto 7, come in appresso:

$$\text{€/mq x mese } 2,50 \times \text{mq. } 307,22 \times 0,970 = \text{€ x mese } 745,01$$

Conclusivamente, il più probabile canone lordo medio-ordinario di locazione dell'immobile di che trattasi di cui al lotto 7, corrisponde ad € x mese 745,01.

Diconsi: euro settecento quarantacinque / 01 x mese.

%%%%%%%%%

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



**FALLIMENTO ‘[REDACTED] s.r.l.’ – N° 4/2016 R.F. –
TRIBUNALE DI PESCARA –
CONSULENZA TECNICA ESTIMATIVA**

LOTTO N° 8
PROPRIETÀ ‘[REDACTED] S.R.L.’



37. DESCRIZIONE LOTTO N° 8

I beni di pertinenza della procedura di Fallimento n° 4/2016 R.F. del Tribunale di Pescara – G.D. Dott.ssa Anna Fortieri e Curatore Dott. Vincenzo Di Majo - coincidenti con il lotto n° 8 ed intestati a “SOCIETA’ [REDACTED] SRL”, sono ubicati nel comune di Bussi sul Tirino (PE), Via Enrico Berlinguer s.n.c. - in zona posta al centro del tessuto comunale urbanizzato.

Il complesso immobiliare si sostanzia in una singola unità immobiliare, e cioè di appartamento ubicato su Via Enrico Berlinguer s.n.c. ubicato al piano primo (secondo piano fuori terra).

L’accesso veniva reso possibile dalla presenza dell’Amministratore unico della società [REDACTED] S.r.l. sig.ra [REDACTED] non risultando presenti nessuno degli occupanti. A tal proposito il sottoscritto riporta quanto dichiarato dalla sig.ra [REDACTED] nella su citata qualifica, la quale richiamando quanto già dichiarato alla Curatela in data 15-18/2/2016, riportava:

a) - in merito allo stato di occupazione: “... l’appartamento al piano primo, dalla sig.ra [REDACTED] e dal figlio [REDACTED] l’appartamento al piano secondo, dalla sig. [REDACTED] e dal figlio [REDACTED] il garage è utilizzato dalla sig.ra [REDACTED] ...”;

b) - in merito ai titoli circa l’occupazione degli immobili: “... Entrambi gli appartamenti al piano primo e secondo dello stabile in Via Berlinguer n. 4, in Bussi sul Tirino ed il garage al piano terra in Via S. Pertini snc, sono stati dati in comodato, a titolo gratuito, senza formale contratto scritto ai signori Di [REDACTED] e [REDACTED] ed alle rispettive famiglie. I mobili, gli arredi e gli elettrodomestici che arredano e corredano i predetti appartamenti ed il locale garage non sono di proprietà della società, come risulta, infatti, dal libro dei cespiti, ma degli occupanti. Le utenze sono intestate ai comodatari, che se ne accollano anche i relativi costi ...”.

Al momento del sopralluogo le unità immobiliari di che trattasi apparivano non occupate da persone.

Sulla scorta della documentazione esaminata e dei sopralluoghi esperiti il sottoscritto, descrive in appresso le caratteristiche del bene in oggetto.

APPARTAMENTO (sub. 5)

L'appartamento al piano primo (secondo piano fuori terra), avente l'accesso su Via Enrico Berlinguer s.n.c. è composto da ingresso, una piccola sala, ampio soggiorno, un'ampia cucina-pranzo con annesso camino, corridoio, disimpegno della zona notte, n. 3 camere da letto e n. 2 bagni. L'unità immobiliare è dotata di balconi e di ampio terrazzo. L'abitazione è servita da un'ampia scalinata esterna circonscritta da ampie vetrate di pertinenza esclusiva. L'edificio risulta recintato con muretto in calcestruzzo sormontato da paletti metallici, su Via Pertini e su Via Berlinguer, e con rete a maglie metalliche a confine con i fabbricati circostanti. All'interno dell'area recintata è stata individuata una porzione di corte esclusiva di pertinenza dell'appartamento.

37.1. CONSISTENZE

Ai fini della determinazione delle consistenze, premesso che:

- le superfici sono state ottenute - al lordo delle tramezzature interne e delle tamponature esterne - a mezzo di rilievo celerimetrico fondato su riferimenti progettuali, utilizzando ordinaria strumentazione tecnica, con conseguenti, tecnicamente accettabili, approssimazioni medio-statistiche;
- alle singole superfici, giusta corrente prassi estimativa, sono stati applicati coefficienti correttivi in considerazione delle specifiche caratteristiche tecnico-tipologiche e destinazioni d'uso, strumentali a ricondurre dette consistenze a categorie omogenee - ovvero a superfici convenzionali - che in fase di stima consentono l'applicazione di prezzi unitari, nella fattispecie riconducibili alle archetipiche tipologie di "abitazioni" e "garage". A tal fine il sottoscritto ha fatto riferimento a specifico documento dell'Agenzia del Territorio inerente "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare" (vedasi il già citato "ALL. M"),

il sottoscritto, espone i dati in appresso:

- a) – **Abitazione (sub. 5):** l'altezza interna, tenuto conto del rilievo effettuato e della documentazione tecnica disponibile, risulta pari a ca. ml. 2,80.

La superficie convenzionale complessivamente riconducibile alla tipologia di abitazione, assumendo i coefficienti correttivi in appresso, risulta pari a:

- abitazione: mq. 237,58 x 1,00 = ca. mq. 237,58
- terrazzo e balconi: mq. 25,00 x 0,30 = ca. mq. 7,50
mq. 82,46 x 0,10 = ca. mq. 8,24

per una superficie lorda convenzionale complessiva pari a circa mq. 253,32.

La superficie lorda convenzionale complessiva del manufatto riconducibile alla tipologia di abitazione, risulta pari a ca. mq. 253,32.

0%0%0%0%0%0%0%

38. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE – LOTTO N° 8

Con riferimento all'immobile compreso nel lotto n° 8, sulla scorta dei sopralluoghi esperiti, della documentazione oggetto di disamina e dei rispettivi riferimenti catastali, il sottoscritto ha riscontrato le caratteristiche costruttive in appresso:

APPARTAMENTO (sub. 5)

Str. verticali: in muratura;

Solai: in travetti precompressi e laterizio;

Copertura: del tipo a falde con manto in tegole;

Pareti interne ed esterne: pareti esterne perimetrali in muratura, pareti interne divisorie in laterizio, intonacate e tinteggiate ed in parte spatolate nelle pareti interne;

Pavimentazione interna: prevalentemente in granito, con rivestimento in piastrelle in materiale ceramico nei bagni;

Infissi esterni: in legno e vetro con scuri nella parte interna e persiane all'esterno;

Infissi interni: in legno;

Scale: non ci sono scale interne;

Impianto elettrico: del tipo sottotraccia;

Impianto idrico: del tipo sottotraccia;

Impianto termico: impianto autonomo del tipo sottotraccia con elementi radianti;

Altri impianti - dotazioni: impianto antifurto-antintrusione.

Condizioni generali: discrete condizioni.

Caratteristiche costruttive e condizioni dell'appartamento in oggetto, oltre allo stato di conservazione dello stesso, risultano visivamente evidenziati dall'insieme delle allegate **foto nn. 596/618**.

0%0%0%0%0%0%0%

39. DATI CATASTALI – LOTTO N° 8

Sulla scorta della documentazione catastale acquisita, nel complesso costituita da (vedasi il già citato “ALL. N”):

- stralcio di mappa;
- visura per soggetto;
- planimetrie catastali,

l'abitazione di che trattasi risulta censito al Comune di Bussi sul Tirino (PE), con le coordinate in appresso:

- Catasto Fabbricati: Foglio 12, P.lla 1154, Sub. 5.

In particolare, dalla citata documentazione, sono altresì desumibili i dati di dettaglio seguenti:

CATASTO FABBRICATI

a) - Sub 5:

- Foglio n° 12;
- Particella n° 1154;
- Sub n° 5;
- Categoria A/2;
- Rendita: Euro 627,50;

- Indirizzo: Via E. Berlinguer s.n.c., piano: Terra-1°;
- Intestazione: “SOCIETA’ [REDACTED] SRL”, proprietà per 1/1.
- I dati derivanti da: variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie (visura n.: T128313).

CONFINANTI

Sulla scorta di ulteriori verifiche ed acquisizioni documentali di natura catastale, gli immobili in oggetto, confinano con: strada, stessa ditta, De Angelis Anna e Giancaterino Marco, salvo altri e/o aventi causa.

%%%%%%%%%

40. DISAMINA DOCUMENTALE ACQUISITA - LOTTO N° 8

Con riferimento alla documentazione acquisita, il sottoscritto riporta a fini di chiarezza quella in appresso:

RELAZIONE ASSEVERATA REDATTA DALL’ING. FILIPPO BOSCO – 16/10/2014

In data di asseverazione 16/10/2014, l’Ing. Filippo Bosco redigeva perizia tecnica estimativa, relativa tra gli altri, all’unità immobiliare residenziale in Bussi Sul Tirino alla Via Berlinguer n. 4, costituita da immobile caratterizzato da due unità immobiliari ed un garage, per la quale veniva individuato un valore complessivo di mercato dell’intero fabbricato, pari ad €. 392.950,00 (vedasi il già citato “ALL. Q1/7”).

VERBALE SEQUESTRO PREVENTIVO GUARDIA DI FINANZA – TENENZA DI POPOLI – 29/12/2013

In data 29/12/2013, la Guardia di Finanza, Tenenza di Popoli, procedeva con verbale di sequestro preventivo si procedeva a dare attuazione al Decreto emesso in data 19/12/2013 dal G.I.P. Dott. Gianluca Sarandrea che recitava “... a seguito di istanza di parte presentata in data 18/12/2013 è stato emesso il

Decreto in tema di sequestro preventivo ... recante nn. 901/2012 RGNR 4348/2012 R.Gip ... dispone che il sequestro preventivo gravante su tali quote societarie venga convertito sui beni immobili correnti in Bussi sul Tirino in via Berlinguer n. 4 (contraddistinti al foglio di mappa 12 part. 1154 sub 4, 5 e 6) ...", nei confronti dell'indagata [REDACTED] in qualità di legale rappresentante della [REDACTED] srl, formalizzando la conversione del sequestro preventivo delle quote societarie delle realtà aziendali della [REDACTED] srl unipersonale, [REDACTED] sui beni immobili in Bussi Sul Tirino in via Berlinguer n. 4 (contraddistinti al foglio di mappa 12, part. 1154 su. 4, 5 e 6) per una quota sottoposta a sequestro pari a 1/1 (vedasi il già citato allegato "ALL. Y1/4").

RELAZIONE D'UFFICIO GEOM. MARCO DI NICOLA

La sig.ra [REDACTED] in qualità di Amministratore unico della società [REDACTED] S.r.l., forniva al sottoscritto, relazione tecnica d'ufficio, redatta dal Geom. Marco Di Nicola, nell'ambito della procedura di esecuzione immobiliare (senza R.Ges indicato) giusta nomina del G.E. Dott.ssa Francabandera, in data 30/3/2004, il quale procedeva alla stima dei beni così identificati:

- lotto 1 – appartamento al piano rialzato con annessa cantina interrata e garage al piano terra, ubicato in Bussi sul Tirino in via Berlinguer n. 4, in catasto fabbricati al foglio 12, particella 1104 sub. 1-2-, non locato ma detenuto in possesso dal sig. Salvatore Piero, per un valore pari ad €. 178.311,00;
- lotto 2 – appartamento al piano primo ubicato in Bussi sul Tirino in via Berlinguer n. 4, in catasto fabbricati al foglio 12, particella 1104 sub. 3, non locato ma detenuto in possesso dal sig. Salvatore Donato, per un valore pari ad €. 173.376,00;
- lotto 3 – fabbricato costituito da un appartamento al piano terra con annessa cantina e corte esclusiva, ubicato in Bussi sul Tirino in via Sandro Pertini n. 3, in catasto fabbricati al foglio 12, particella 1952, detenuto in possesso dal sig. Salvatore Donato, per un valore pari ad €. 80.098,00;
- lotto 4 – porzione di fabbricato composto da piano terra, primo e secondo costituito da un locale deposito al piano terra con accesso da via Stoviglieri n. 128 e un'abitazione (in corso di ristrutturazione) distribuita sui restanti piani con

accesso da via R. Margherita n. 289, in catasto fabbricati al foglio 12, particelle 777 e 1951, per un valore pari ad €. 59.024,00 (vedasi il già citato “ALL. Y5/29”).

**VERBALE DI VENDITA SENZA INCANTO –
REP. 79888 – 12/1/2010**

La sig.ra [REDACTED] in qualità di Amministratore unico della società [REDACTED] S.r.l., forniva al sottoscritto, verbale di vendita senza incanto redatto dal notaio Nicola Gioffré, nell’ambito della procedura di esecuzione immobiliare n. 72/2000 promossa dalla Cassa di Risparmio di Pescara e Loreto Aprutino Spa nei confronti di Salvatore Pietro, Donato e Diego, relativa ai seguenti lotti:

- lotto 1 – diritti di 1/1 della piena proprietà su appartamento al piano rialzato con annessa cantina e garage, ubicato in Bussi sul Tirino in via Berlinguer n. 4, in catasto fabbricati al foglio 12, particella 1104 (ora particella 1154), sub. 1-2;
- lotto 2 – diritti di 1/1 della piena proprietà su appartamento al piano primo ubicato in Bussi sul Tirino in via Berlinguer n. 4, in catasto fabbricati al foglio 12, particella 1104 (ora particella 1154) sub. 3: l’immobile in seguito al terremoto veniva dichiarato inagibile con ordinanza del comune di Bussi sul Tirino n. 126 del 17/8/09;
- lotto 3 – diritti di 1/1 della piena proprietà su fabbricato costituito da un unico piano, ubicato in Bussi sul Tirino in via Sandro Pertini n. 3, in catasto fabbricati al foglio 12, particella 1952;
- lotto 4 – diritti di 1/1 della piena proprietà su appartamento in corso di ristrutturazione con annesso locale deposito ubicato in Bussi sul Tirino in via R. Margherita n. 289, in catasto fabbricati al foglio 12, particelle 777 e 1951: l’immobile in seguito al terremoto veniva dichiarato inagibile con ordinanza del comune di Bussi sul Tirino n. 221 del 13/11/09, con la quale si procedeva alle aggiudicazioni dei su citati lotti alla società Tirino S.r.l. ai prezzi in appresso:

- lotto 1 per €. 139.000;
- lotto 2 per €. 135.500;
- lotto 3 per €. 62.100;
- lotto 4 per €. 46.000;

(vedasi il già citato “ALL. Y30/33”);

- **Concessione edilizia n° 65 in data 15/11/1976**, non presente nell’archivio comunale (vedasi il già citato “ALL. I/4”);
- **Concessione Edilizia n° 45 in data 25/10/1977** (vedasi il già citato “ALL. W10/26”);
- **Concessione Edilizia n° 12 in data 12/3/1983** (vedasi il già citato “ALL. W27/34”);
- **Permesso di costruire n° 19 in data 25/11/2008** (vedasi il già citato “ALL. W35/50”).

%%%%%%%%%

41. REGOLARITÀ TECNICO-AMMINISTRATIVA - LOTTO N° 8

L’accertamento della regolarità tecnico-amministrativa dell’opificio in oggetto, è stato esperito con separato riferimento:

- alla regolarità edilizio-urbanistica;
- alla regolarità catastale,

come da separata disamina in appresso.

41.1. REGOLARITÀ EDILIZIO-URBANISTICA

Gli accertamenti inerenti la regolarità edilizio-urbanistica, fondati sulla documentazione fornita dalla sig.ra [REDACTED] in qualità di Amministratore unico della società [REDACTED] S.r.l., e sulla documentazione esaminata presso gli Uffici Tecnici del Comune di Bussi Sul Tirino, hanno consentito identificare ed acquisire copia delle autorizzazioni - e relativi allegati documentali in stralci - in appresso:

- **Stralcio del P.R.E. (Piano Regolatore Esecutivo)**, che identifica l’immobile di cui alla particella 1154 ricadente in zona B/2 di Completamento tipo 2; per tali zone l’art. 32 delle N.T.A. del su citato P.R.E. prevede quale destinazione d’uso quella prevista dall’art. 27 che individua “... le zone residenziali sono

destinate prevalentemente alla residenza ed alle funzioni ad essa collegate, per cui sono consentite tutte le destinazioni con questa compatibili, tra cui espressamente quelle culturali, ricreative, di spettacolo, turistico-ricettive e commerciali ...”. Viene prevista, per i lotti già edificati un premio di cubatura nei limiti indicati dall’art. 31 delle N.T.A. che riporta: “... per edifici con volumetria inferiore o uguale a mc. 600: 50% del volume esistente; per edifici con volumetria compresa tra mc. 600 e mc. 1.200: 50% del volume esistente fino a mc. 600, più il 25% del volume eccedente; per edifici con volumetria superiore a mc. 1.200: è ammesso un aumento volumetrico massimo di mc. 480 ...”, nonché un’altezza massima di mt. 10,50 ed una distanza minima dai confini pari a mt. 5,00 salvo l’allineamento preesistente. Si precisa altresì che il premio di cubatura “... può essere applicato soltanto agli edifici la cui concessione edilizia viene rilasciata prima dell’approvazione del Piano regolatore Esecutivo ...” (vedasi il già citato “ALL. W1/9”);

- **Concessione edilizia n° 65 in data 15/11/1976**, non presente nell’archivio comunale (vedasi il già citato “ALL. I4/19”);

- **Concessione Edilizia n° 45 in data 25/10/1977**, rilasciata al sig. “*Salvatore Donato*”, inerente “... *Variante al piano scala per la costruzione di una sopraelevazione* ...” (vedasi il già citato “ALL. W10/26”);

- **Concessione Edilizia n° 12 in data 12/3/1983**, rilasciata al sig. “*Salvatore Donato*”, inerente “... *realizzazione di un muro di cinta e posa in opera di una ringhiera in ferro*...” (vedasi il già citato “ALL. W27/34”);

- **Concessione Edilizia n° 19 in data 25/11/2008**, rilasciata al sig. “*Salvatore Donato*”, inerente “... *ristrutturazione con ampliamento di una porzione di fabbricato destinato ad autorimessa* ...” (vedasi il già citato “ALL. W35/50

Per quanto concerne l’agibilità, da verifiche esperite presso il Registro cronologico del Comune di Bussi sul Tirino, non risultano allo stato attuale rilasciati certificati di agibilità.

La verifica comparativa dello stato dei luoghi con quanto assentito nei titoli edilizi reperiti, tenuto conto della comunicazione del Comune di Bussi con la quale si evidenziava che la Concessione edilizia n° 65 in data 15/11/1976 non risultava presente nell’archivio comunale, ha evidenziato le seguenti difformità:

- diversa distribuzione interna dell’abitazione correlate a piccole modifiche:

- variazioni prospettiche per la realizzazione delle aperture esterne relativamente alle zone indicate in progetto come terrazzo coperto (attualmente adibito a cucina) e camera da letto;

Conseguentemente, le difformità riscontrate richiedono la presentazione di pratica edilizia per la sanatoria urbanistico-edilizia e correlata richiesta di certificato di agibilità.

Per quanto concerne la predisposizione dell'attestazione di prestazione energetica - A.P.E. -, il sottoscritto richiamando specifici disposti normativi in materia, evidenziati in precedenza, precisa che è necessario predisporre certificazione energetica - A.P.E. per l'abitazione (sub. 6), computando tale attività nell'ambito dell'analisi parametrica del valore di mercato.

Si precisa, conclusivamente, che non è stata reperita ulteriore documentazione, oltre quanto già citato.

%%%

41.2. REGOLARITÀ CATASTALE

Sulla scorta della documentazione acquisita presso gli uffici della Agenzia delle Entrate e delle verifiche esperite sui luoghi, il sottoscritto, premesso che l'immobile in esame è attualmente censito con le coordinate in appresso:

- Foglio 12, P.lla 1154, Sub 5,

limitatamente alla verifica di conformità delle planimetrie catastali rispetto allo stato dei luoghi, ha riscontrato difformità consistente nella mancata rappresentazione in planimetria del terrazzo ubicato in posizione frontale alla zona cucina (vedasi già citato "ALL. N").

Conseguentemente, le difformità riscontrate richiedono la presentazione di pratica Docfa, computando tale attività nell'ambito dell'analisi parametrica del valore di mercato.

%%%

42. STIMA - LOTTO N° 8

A fini di massima attendibilità statistica, il più probabile valore di mercato del bene di che trattasi, coincidente con il lotto n° 8, ovvero con l'appartamento censito:

- in Catasto Fabbricati al Foglio 12, P.lla 1154, Sub. 5,
è stato identificato, con riferimento alle diverse destinazioni d'uso, a mezzo di procedimenti di stima sintetico-comparativa, fondata su riferimenti documentali oggettivanti.

Nello specifico - a seguito della determinazione delle superfici convenzionali degli immobili, distinte in relazione alle differenti destinazioni d'uso, oltre alle specifiche caratteristiche tipologiche e costruttive dei manufatti – il sottoscritto ha individuato il più probabile valore unitario di mercato con il criterio corrente di assimilazione economica comparativa a quello medio zonale, di immobili simili, aventi le stesse caratteristiche tipologiche, funzionali e di destinazioni d'uso, assunti quale riferimento basilare, sulla scorta:

- di valori desunti da indagini di mercato;
- di valori desunti da banca dati ufficiale;
- di valori desunti da relazione d'Ufficio aggiornati.

Detti valori unitari, aventi valenza statistica generalizzata, sono stati successivamente adeguati a mezzo di idonei parametri di trasposizione, tali da identificare le concrete caratteristiche - intrinseche ed estrinseche - connotanti il valore dei beni medesimi: l'applicazione dei su citati parametri ai valori medio-statistici identificati, configura il trasposto numerico, e conseguentemente economico, dalla situazione media di riferimento a quella reale dei beni da stimare.

Tale prassi estimativa, altresì definita "procedimento econometrico", risulta più attendibile del procedimento comparativo tradizionale, in quanto fondata su una molteplicità di differenziali parametri di adeguamento (stima pluri-

parametrica) a mezzo dei quali - tra l'altro – il sottoscritto, stanti le evidenziate incongruenze tecnico-amministrative, con accettabile approssimazione tecnico-economica ha altresì determinato, in accettabili termini probabilistici, le correlate contrazioni dei valori di mercato, anche in termini equivalenti alle spese di ripristino, di adeguamento, ovvero di sanatoria – laddove attuabile - delle opere non legittimate. Trattasi, in sostanza, di un procedimento che, a partire dal più probabile valore unitario medio di riferimento, fa derivare il valore dei beni da stimare da una serie di specifici parametri di adeguamento, ciascuno dei quali concorre, in misura percentualmente “calibrata”, alla formazione dei più probabili valori di mercato richiesti dal mandato d'Ufficio ricevuto. Il tutto come da separata disamina in appresso.

0%0%0%0%0%0%0%

43. VALORE UNITARIO MEDIO

LOTTO N° 8

Il sottoscritto - anche in questo caso - ha identificato il più probabile valore unitario medio di riferimento del bene in oggetto, sulla scorta di un triplice ordine di valori medio-statistici, e precisamente:

- valori desunti dal mercato, tramite indagini direttamente ed indirettamente esperite presso locali operatori del settore (agenzie immobiliari, imprenditori, mediatori);
- valori desunti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.), pubblicato dalla Agenzia delle Entrate;
- valori desunti da relazione tecnica d'ufficio, redatta dal Geom. Marco Di Nicola, nell'ambito della procedura di esecuzione immobiliare (senza R.Ges indicato) giusta nomina del G.E. Dott.ssa Francabandera, in data 30/3/2004, particolarmente significativa perché riferita proprio ai beni oggetto di stima.

Con riferimento al valore dei manufatti tipologicamente assimilabili ad abitazioni site nel Comune di Bussi sul Tirino (PE), il sottoscritto ha identificato il seguente dato economico medio unitario di riferimento.

a) - Indagini di mercato: il parametro di che trattasi è stato statisticamente identificato come variabile fra gli estremi di €/mq. 650,00 ed €/mq. 750,00, per un valore medio pari ad €/mq. 700,00.

b) – Osservatorio Mercato Immobiliare O.M.I.: la pubblicazione citata, relativamente al valore di abitazioni civili ricadenti nel centro urbano ed in zone limitrofe del Comune di Bussi Sul Tirino, identifica un valore di mercato variabile tra termini di minima pari ad €/mq. 580,00 e di massima pari ad €/mq. 720,00, con identificazione di valore unitario medio pari ad €/mq. 650,00 (vedasi il già citato “ALL. J1/2”);

c) – C.T.U.: la relazione d’Ufficio redatta dal Geom. Marco Di Nicola nell’ambito della procedura di esecuzione immobiliare (senza R.Ges indicato) giusta nomina del G.E. Dott.ssa Francabandera, in data 30/3/2004, significativa in quanto riferita proprio agli immobili di che trattasi, identificava un valore unitario di mercato, ritenuto congruo alla data attuale, pari ad €/mq. 720,00 (vedasi il già citato “ALL. Y5/29”).

Pertanto il valore unitario di riferimento, statisticamente accettabile, risultante dalla media dei dati su citati, risulta:

$$\text{€/mq. } (700,00 + 650,00 + 720,00) = \text{€/mq. } 690,00$$

Conclusivamente, il più probabile valore unitario di riferimento per abitazioni di caratteristiche ordinarie, site nel Comune di Bussi Sul Tirino (PE) - attendibili in quanto statisticamente “medi” fra le risultanze di ricerche di mercato, di specialistiche pubblicazioni di settore e di risultanze di C.T.U. - risulta pari ad €/mq. 690,00.

%%%%%%%%%

44. PARAMETRI DI VALORE LOTTO N° 8

In ordine all'immobile in esame, il sottoscritto ha considerato significanti parametri di trasposizione del valore, strumentali alla identificazione dei rispettivi coefficienti globali di adeguamento, a loro volta determinati, secondo prassi tecnica corrente, quale prodotto dei vari coefficienti assunti.

Come in appresso, con separato riferimento.

44.1. PARAMETRI

Con riferimento all'immobile di che trattasi ed ai relativi annessi, sulla scorta dei criteri precedentemente illustrati, tenuto debitamente conto delle condizioni di conservazione precedentemente illustrate il sottoscritto, con separato riferimento, assume i coefficienti di adeguamento in appresso:

- **Parametro zonale "Kzon"**: detto insieme di caratteristiche, in termini di comparazione a quelle ordinariamente connotanti l'immobile ideale di riferimento, induce l'applicazione di coefficiente invariante, pari a **Kzon = 1,00**;

- **Parametro costruttivo "Kcos"**, le caratteristiche costruttive dell'immobile oggetto di stima, tenuto conto dell'assenza di quadri di degrado, inducono l'applicazione di un coefficiente invariante, pari a **Kzon = 1,00**;

Parametro funzionale "Kfun", la razionale articolazione distributiva degli spazi interni e di quelli esterni di pertinenza esclusiva, il livello di piano, nonché la presenza di componenti impiantistiche specifiche quali l'impianto antifurto-antintrusione per l'appartamento, induce, l'applicazione di un coefficiente incrementale, variabile tra estremi pari a 1,02 e 1,06, quindi assunto, con accettabile approssimazione, pari a **Kfun = 1,04**;

- **Parametro correlato allo stato di conservazione/manutenzione "Kman"**, l'idoneo stato di conservazione dell'immobile, come riscontrato in fase di sopralluogo e precedentemente illustrato, induce di un coefficiente invariante, pari a **Kzon = 1,00**;

Parametro di commerciabilità "Kcom", le particolari attuali contingenze economiche, la limitazione in termini di contrattazioni strettamente correlata all'ambito locale del mercato di Bussi sul Tirino, l'estensione dell'immobile, il verbale di sequestro preventivo emesso dalla Guardia di Finanza, Tenenza di

Popoli in data 29/12/2013, riferito alla quota di 1/1 dell'immobile oggetto di stima, le difformità riscontrate e le correlate attività, la necessità di predisporre l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), inducono l'applicazione di un coefficiente decrementale, variabile tra estremi pari a 0,92 e 0,96, quindi assunto, con accettabile approssimazione, pari a **Kcom = 0,94**.

Conseguentemente, il trasposto parametrico di comparazione globale del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, rispetto a quello di immobili dotati di caratteristiche medio-statisticamente omologhe, ed il cui valore è stato assunto quale archetipo di riferimento economico, viene identificato a mezzo dei coefficienti di comparazione totale "Ktot" pari, secondo prassi estimativa corrente, al prodotto dei parametri prima citati ($K_{tot} = K_{zon} \times K_{cos} \times K_{fun} \times K_{man} \times K_{com}$), e più precisamente:

$$1,00 \times 1,00 \times 1,04 \times 1,00 \times 0,94 = 0,978$$

%%%%%%%%%

45. VALORE UNITARIO DI MERCATO LOTTO N° 8

Con riferimento all'immobile caratterizzato da appartamento, il sottoscritto, sulla scorta dell'iter tecnico-estimativo illustrato, procede alla identificazione del più probabile valore unitario del bene di che trattasi, applicando i coefficienti globali di adeguamento al rispettivo prezzo unitario medio, di ideale riferimento, come segue:

$$\text{€/mq. } 683,33 \times 0,978 = \text{€/mq. } 668,30$$

%%%%%%%%%

46. VALORI DI MERCATO LOTTO N° 8

Relativamente al più probabile valore di mercato dell'immobile in esame, stanti:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- le superfici lorde convenzionali, precedentemente identificate, che identificavano una superficie pari a circa mq. 253,32;
 - il più probabile valore unitario di mercato, identificato sulla scorta di procedimento di stima pluri-parametrico, identificando un valore unitario medio, adeguato parametricamente, pari ad €/mq. 668,30,
- il sottoscritto procede alla identificazione del più probabile valore di mercato complessivo dell'immobile di che trattasi, come evidenziato in appresso:
- abitazione:

$$\text{mq. } 253,32 \times \text{€/mq. } 668,30 = \text{€ } 169.293,76$$

arrotondato ad € 169.000,00

Conclusivamente, il più probabile valore di mercato complessivo dell'immobile sito in Comune di Bussi sul Tirino (PE), catastalmente identificato come segue:

- **Catasto Fabbricati: Foglio 12, P.lla 1154, Sub 5, oggetto della presente disamina e coincidente con il lotto n° 8, corrisponde ad arrotondati € 169.000,00.**

Diconsi: euro centosessantanove mila / 00.

%%%%%%%%

47. CANONE DI LOCAZIONE LOTTO N° 8

Il più probabile canone lordo di locazione dell'immobile di cui al lotto 8, è stato determinato previa indagine generalizzata, con riferimenti desumibili dalle indicazioni riportate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Pescara (vedasi il già citato "ALL. J1/2"), che hanno evidenziato un canone lordo di locazione, variabile tra termini di minima di

€/mq x mese 2,10 e termini di massima di €/mq x mese 2,90, per un valore medio pari a circa €/mq x mese 2,50.

Conseguentemente, il sottoscritto stanti:

- la superficie convenzionale dell'abitazione, comprensiva di cantine ed annesso garage: mq. 253,32;
- il canone lordo unitario medio di locazione, pari ad €/mq x mese 2,50;
- il coefficiente di adeguamento parametrico precedentemente evidenziato pari a $K_{tot} = 0,978$,

procede alla identificazione del più probabile canone lordo medio-ordinario di locazione dell'immobile di che trattasi di cui al lotto 7, come in appresso:

$$\text{€/mq x mese } 2,50 \times \text{mq. } 253,32 \times 0,978 = \text{€ x mese } 619,37$$

Conclusivamente, il più probabile canone lordo medio-ordinario di locazione dell'immobile di che trattasi di cui al lotto 8, corrisponde ad € x mese 619,37.

Diconsi: euro seicentodiciannove/ 37 x mese.

0%0%0%0%0%0%0%0%



**FALLIMENTO ‘[REDACTED] s.r.l.’ – N° 4/2016 R.F. –
TRIBUNALE DI PESCARA –
CONSULENZA TECNICA ESTIMATIVA**

LOTTO N° 9

PROPRIETÀ ‘[REDACTED] S.R.L.’

