

# TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE FALLIMENTARE

Liquidazione Giudiziale n. 15/2024 della Ditta [REDACTED].”

con sede in [REDACTED] – P.I. [REDACTED]

Giudice Delegato Dottor Flavio Conciatori

Commissari Giudiziali: Avvocato Adelaide Gualini

Dottor Rocco Menaguale

Dottor Biagio Rignanese

Perizia di stima del valore di mercato di opificio industriale

Tecnico incaricato: Geometra Marcello Stampatori

Giulianova, 25 ottobre 2024

Il tecnico stimatore

Geometra Marcello Stampatori



**Geometra Marcello Stampatori**

Via Monte Zebio 15 – 64021 Giulianova (Te)

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

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

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

Con provvedimento del 05.08.2024 il sottoscritto Geometra Stampatori Marcello, con studio professionale in Giulianova (TE), Via Monte Zebio n. 15 email: [scm\\_studio@hotmail.it](mailto:scm_studio@hotmail.it), PEC: marcello.stampatori@geopec.it, Tel. 085 8007574, veniva nominato quale consulente tecnico stimatore nella procedura di Liquidazione Giudiziale n. 15/2024 L.G. del Tribunale di Teramo della ditta [REDACTED] con sede in Teramo Frazione Sant'Atto – Zona Industriale, P.I. 00289790677.

## PREMESSE

Dopo aver eseguito le opportune indagini di natura tecnica per la individuazione di beni immobili di proprietà in capo alla ditta, si è potuto accertare che la stessa risultava intestaria del seguente bene immobile:

- Opificio industriale ubicato in Comune di Teramo (Te) Zona Industriale di S. Atto di due piani fuori terra oltre a piano ammezzato, annessi esterni ed area circostante, il tutto identificato al N.C.E.U. di detto Comune al Foglio 46 particella 49 Categoria D/7, rendita catastale € 12.022,00, piano terra e primo;

Diritti intestati pari all'intero della piena proprietà.

## FORMAZIONE LOTTO

Vista la conformazione del bene d'interesse, considerata la sua consistenza, la sua autonoma fruibilità e le caratteristiche generali sia dell'opificio che dell'area esterna di proprietà, si propone la valutazione del più probabile valore di mercato del bene sopra descritto nel lotto unico così costituito e descritto:

### LOTTO UNICO:

“Diritti pari all'intero della piena proprietà di opificio industriale e dell'area sulla quale insiste ubicato in Comune di Teramo Zona Industriale di Sant'Atto, riportato al N.C.E.U. di detto Comune al Foglio 46 particella 90, piano terra e primo.

Il bene si compone di una zona lavorazione con annessi magazzini, locali tecnici, uffici di produzione al piano terra della superficie commerciale lorda di circa 1.360,82 mq, una zona destinata magazzino, spogliatoi e servizi igienici al piano ammezzato della superficie commerciale lorda di circa 76,16 mq, una zona uffici con mensa aziendale e cucina di preparazione al piano primo per una superficie commerciale lorda di mq. 434,34, area esterna

rappresentata dall'Ente Urbano p.lla 90 destinata a piazzale, parcheggi e viabilità, cabina elettrica di trasformazione e verde incolto della superficie di circa 3.820,00 mq.

L'unità immobiliare è riportata al N.C.E.U. del Comune di Teramo al Foglio 46, particella 90, Categoria D/7, Rendita € 12.022,00, Contrada Sant'Atto s.n.c., piano T -1."

## ASTE GIUDIZIARIE® TITOLARITA'

ASTE GIUDIZIARIE®

L'immobile oggetto di procedura individuato in descrizione, appartiene al seguente soggetto giuridico per la quota pari all'intero della piena proprietà:

██████████, già ██████████, da cui si è trasformata societariamente, con sede in Teramo Frazione Sant'Atto – Zona Industriale, P.I. ██████████ Numero REA ██████████, società in liquidazione giudiziale.

██████████ risulta titolare della piena proprietà del bene da stimare avendo provveduto alla sua costruzione su terreno edificabile a fini artigianali/industriali ricadente all'interno del Nucleo di Industrializzazione di Teramo, area acquistata per atto del 05.06.1981 a rogito Notaio Giovanni Battista Bracone Rep. 2244/737, trascritto in Teramo il 26.01.1981 (variata il 27.11.2018)

## CONFINI

### Lotto unico

L'immobile, nel suo insieme, confina in giro con proprietà Azienda Regionale delle Attività Produttive, proprietà ██████████, proprietà ██████████, Proprietà ██████████, salvo altri e/o variati;

## CONSISTENZE

### Lotto unico

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Opificio reparti produttivi	---	1.182,84 mq	1,00	1.182,84 mq	5,00 -4,20	Terra
Opificio uffici di produzione	---	132,38 mq	1,00	132,38 mq	4,20	Terra
Opificio-magazzino/lavanderia cucina	---	45,60 mq	1,00	45,60 mq	3,80	Terra
Magazzino e servizi ammezzato	---	76,16 mq	1,00	76,16 mq	2,20	Ammezzato
Uffici direzionali-mensa aziend.le	---	434,34 mq	1,00	434,34 mq	3,25	Primo

Cabina elettrica di trasform.ne	---	71,15 mq	1,00	71,15 mq	varia	Terra - 1°
<b>Totale superficie convenzionale</b>				<b>1.942,47mq</b>		

L'area esterna di proprietà, costituita dall'Ente Urbano individuato dalla particella 90 del foglio 49 del N.C.T. del Comune di Teramo della superficie catastale di mq 5.230,00, risulta in parte destinata a piazzale, viabilità e parcheggi per una superficie di circa mq 2.690,00 mentre la parte residuale risulta non urbanizzata ed incolta ed ha superficie pari a circa 1.130,00 mq. Il bene potrebbe, nel caso, risultare anche comodamente divisibile in natura per conformazione frazionando il piano terra destinato alla produzione dal piano primo destinato ad uffici e mensa con il corpo delle scale interne che diventerebbe bene comune.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### Lotto unico

#### 1a) - Opificio

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 1.01.1989 (impianto) al 07.10.1994	C.F. [REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Foglio 46, Particella 90 Categoria D/7, Rendita € 20.100,00 Piano T-1
Dal 07.10.1994 al 01.04.2003	C.F. [REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Foglio 46, Particella 90 Categoria D/7, Rendita € 20.100,00 Piano T-1
Dal 01.04.2003 all'attualità	C.F. [REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Foglio 46, Particella 90 Categoria D/7, Rendita € 12.022,00 Piano T-1

La ditta titolare catastale desunta dalla visura storica agli atti del Catasto corrisponde con quella reale.

## DATI CATASTALI

### Lotto Unico

N.C.E.U. Catasto fabbricati del Comune di Teramo											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	46	90	-	2	D/7	-	---		€ 12.022,00	T-1	

Per quanto potuto riscontrare in sede di sopralluogo lo stato dei luoghi non corrisponde fedelmente a quanto risultante dalle schede planimetriche agli atti del Catasto.

Infatti al piano terreno zona produttiva risultano eseguite alcune tramezzature in pannelli metallici di tipo "sandwich" ed alcune altre della zona uffici di produzione/magazzino in angolo nord-ovest dell'opificio risultano traslate e non rispondenti ai grafici.

Il magazzino annesso esterno al piano terra, riportato sia nella mappa catastale che nella scheda grafica planimetrica dell'unità immobiliare, non risulta più esistente. Si tratta di una piccola tettoia della superficie di circa 74,00 mq ubicata sul piazzale sud costituita da struttura leggera in acciaio che non è stata rinvenuta in loco poiché rimossa a causa della sua instabilità e pericolosità. Essa è ancora visibile all'interno del piazzale del bene stimato essendo ivi temporaneamente dislocata in attesa di trasporto a rifiuto.

Risultano complessivamente ulteriori piccole difformità grafiche che potranno e dovranno essere successivamente bonificate in Catasto con presentazione di pratica di aggiornamento Docfa e con spese a carico dell'aggiudicatario una volta divenuto proprietario del bene a seguito di decreto di trasferimento.

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

## **PARTI COMUNI**

L'opificio si sviluppa interamente sull'area di proprietà in unica unità immobiliare urbana e pertanto non sussistono parti comuni con altre unità e proprietà.

## **DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

L'opificio di cui l'unità immobiliare d'interesse è stato edificato in più fasi a partire dall'anno 1981.

Trattasi di una struttura prefabbricata a pianta irregolare in cemento armato precompresso della superficie coperta in pianta di mq. 1.360,00 circa ed è dislocata su due piani fuori terra.

L'opificio ha copertura piana con elementi di tegoli in c.a.p. per lo più ad unica campata e quindi quasi senza pilastrature centrali per la parte produttiva, mentre per la parte magazzini ed uffici direzionale è a doppia campata per il piano terreno e ad unica campata per la sovrastante zona uffici. La tamponatura perimetrale dell'opificio è in lastre orizzontali di c.a.v. con ampie finestre a nastro in alluminio, porte e portoni carrabili di tipo industriale.

Al piano terra è presente l'intera zona produttiva dell'opificio costituita da reparto lavorazioni alimenti, celle frigorifere, magazzini e depositi, centrale termica, uffici di produzione e locale lavanderia-cucina, il tutto per una superficie lorda di circa mq. 1.360,00 complessivi.

Il piano primo, con accesso sia interno l'opificio a mezzo di ampio vano scala che a mezzo di scala esterna in unica rampa, è costituito dagli uffici direzionali, da un ampio locale mensa con annessa cucina e da servizi igienici; il piano si sviluppa per complessivi mq 434,34 circa.

Sono presenti due porzioni di piano ammezzato lungo la parete nord del piano terra per una superficie complessiva di circa 76,00 mq con destinazione di magazzino, spogliatoi e servizi igienici. A tali superfici si accede attraverso due distinte scale interne all'opificio.

E' presente, in angolo sud-est dell'area esterna cabina elettrica di trasformazione in muratura su due piani per uno sviluppo complessivo in pianta di mq 50,00 circa.

Le pavimentazioni della zona produttiva e magazzini del piano terra sono in parte in massetto cementizio a spolvero superficiale di quarzo in cattive condizioni ed in parte in ceramica, mentre quelle del piano superiore destinato ad uffici e mensa sono in piastrelle ceramiche.

Le tramezzature della porzione del piano terreno sono in parte in muratura debitamente intonacata sulle due facce ed in parte in pannelli sandwich metallici soprattutto per la parte destinata a magazzini. Nella zona di lavorazione degli alimenti sussistono tramezzature ad altezza di cm 130 da terra, intonacate e rivestite sulle due facce con piastrelle ceramiche e sovrastanti porzioni in alluminio e cristallo per una altezza di cm 80.

Le tramezzature della zona uffici/mensa del piano primo sono realizzate in parte muratura ed intonacate sulle due facce ed in parte in pareti di alluminio. Le porte interne sono anch'esse in alluminio con specchiature piene. Gli infissi esterni del piano sono in alluminio anodizzato elettrocolorato del tipo a nastro.

L'intero piano primo risulta controsoffittato in pannello continuo di cartongesso con modanatura perimetrale per la zona mensa, in plafoni in fibra da cm 60X60 su struttura in profilati metallici per la restante parte di cucina, uffici e locali igienici.

E' presente impianto elettrico di forza motrice e di illuminazione nell'intero opificio; esso è di tipo a vista in tubazioni e canale metalliche per le zone produttive e magazzini ed accessori del piano terra, mentre è del tipo sottotraccia per la porzione del piano primo. Dato lo stato di non attività e di abbandono della struttura non si è potuto verificare il funzionamento degli impianti elettrici ma si può facilmente presupporre che gli stessi necessitano di un generalizzato intervento manutentivo e di messa in servizio.

E' presente impianto di riscaldamento della zona produttiva del piano terreno quanto alle linee di distribuzione principale e capillare con ventilconvettori a parete. Nella centrale termica sono

visibili e presenti linee di tubazioni di mandata e ritorno, collettori, tubazioni secondarie e di scarico fumi ma non è stata rinvenuta la caldaia vera e propria.

L'impianto di riscaldamento del piano uffici e mensa è garantito da distribuzione sottotraccia e ventilconvettori a pavimento di diversa tipologia e potenza di cui però manca almeno un elemento in uno degli uffici.

Nei servizi igienici sono presenti sanitari in porcellana bianca smaltata con rubinetterie in ottone cromato del tipo monocomando.

Le altezze interne utili del piano terreno variano a seconda delle diverse zone con un massimo di mt 5,00 in corrispondenza della zona di lavorazione degli alimenti e del magazzino posto ad ovest. L'altezza interna del piano uffici è pari a mt. 3,25.

Nel corso del sopralluogo si sono potute riscontare numerose infiltrazioni d'acqua piovana dalla sovrastante copertura del piano uffici; risultano numerosi pannelli della controsoffittatura ammalorati e da sostituire, valutabili in circa 100 mq della superficie dell'intera volta.

Sempre nella zona uffici/mensa del piano primo è stata rilevata la situazione di degenerazione di una buona parte degli intonaci delle pareti dovuta ad un allagamento dell'intera superficie per cause non determinabili. Lungo tutto il perimetro delle partizioni in muratura, con un'altezza non uniforme, sono presenti ampie zone di scrostamento dell'intonaco e della tinteggiatura superficiale con presenza di muffe ed efflorescenze diverse. Su tutte queste porzioni sarà necessario provvedere ad una generale opera di bonifica con rimozione dell'intonaco ammalorato, applicazione di idoneo prodotto liquido sanificante, rifacimento al civile dell'intonaco rimosso e successiva tinteggiatura di finitura.

Ulteriori infiltrazioni d'acqua piovana, anche se in misura minore, sono visibili anche nella parte produttiva del piano terra provenienti dalla superiore copertura.

Il manto di copertura dell'intero capannone è risultato essere in cemento-amianto con elementi di "Eternit" di diversa tipologia, di tipo "onduline" per la parte di copertura del piano primo, del tipo più pesante a "tegolo" curvo per la parte di copertura del piano terra. Entrambe versano in cattivo stato manutentivo e soprattutto quella di tipo ad "onduline" presenta numerose fratture e un grado avanzato di deterioramento. Tale stato precario dell'Eternit presente è causa delle infiltrazioni d'acqua piovana descritte precedentemente. A parere dello scrivente, interessata e sentito il parere di primaria ditta operante nel settore delle bonifiche ambientali, data la precarietà ed il rischio per la salute costituito dall'intera copertura in Eternit nello stato in cui versa, questa sarebbe da rimuovere e da smaltire sostituendola con prodotti leggeri in pannelli sandwich di simile forma e tipologia, anche perchè, ciò non facendo, non sarebbe tecnicamente possibile provvedere al ripristino delle impermeabilizzazioni lungo i canali perimetrali,

trasversali e longitudinali di raccolta e smaltimento delle acque piovane onde scongiurare ulteriori future infiltrazioni.

Per tali lavori di bonifica con rimozione e smaltimento dell'amianto presente in copertura, così come per la bonifica degli uffici e mensa dai danni da allagamento e dalle muffe dovute alle infiltrazioni d'acqua piovana riscontrate e descritte si opereranno opportune detrazioni al valore di mercato del bene che saranno più avanti determinate.

L'intera area esterna dell'opificio risulta recintata; sul fronte stradale, dove è costituita da muratura in cemento armato e superiori elementi in metallo, sono presenti due ampi cancelli metallici carrabili scorrevoli ed ingressi pedonali. La parte asfaltata dell'area esterna non copre interamente l'intera particella ma, nella sua parte posteriore, ossia verso sud, è limitata ad una porzione che permette comunque la comoda viabilità e la manovra di automezzi sulla parte retrostante dell'opificio; l'ulteriore porzione è lasciata a verde ed all'attualità risulta incolta e non accessibile come evidenziato dalle foto che si allegano.

In generale l'opificio, visto il suo stato di inutilizzo e semi-abbandono, si presenta in scarso grado manutentivo. Sono presenti lesioni ai pavimenti del piano terra ed alle porzioni di piazzale circostanti, qualche griglia di raccolta acqua risulta danneggiata, le finiture interne ed esterne versano in cattivo stato di manutenzione e pulizia; sul piazzale sono presenti numerosi accumuli di materiale vario e rifiuti da vagliare, suddividere per tipologia e smaltire presso le pubbliche discariche o presso quelle autorizzate. Ulteriori materiali, attrezzature da ufficio, cancelleria e rifiuti sono presenti all'interno dell'opificio del piano terreno e molto altro al piano primo destinato ad uffici e mensa. L'area esterna risulta per la gran parte incolta con essenze arboree che abbisognano di potatura, mentre il piazzale di manovra e viabilità necessita di un generale intervento di ripristino. Si rimanda per la visione della effettiva situazione dei luoghi all'allegato dossier fotografico realizzato nel corso del sopralluogo eseguito.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'opificio d'interesse è oggetto di contratto di locazione temporaneo intervenuto tra la curatela della liquidazione e la ██████████, P.I. ██████████ con sede in ██████████, Via ██████████

Il contratto di locazione in essere sottoscritto in data 03.10.2024 registrato a Teramo in data 15.10.2024 al n. 003552 Serie 3T, codice identificativo TAS24T003552000II, è di natura temporanea, ha termine e si riterrà risolto alla data di aggiudicazione del bene in vendita; l'intero opificio sarà liberato, a completa cura e spese del conduttore, delle cose di sua proprietà. L'immobile è pertanto da ritenersi libero al momento del decreto di trasferimento.



L'opificio stimato e proposto per la vendita in lotto unico, è pervenuto alla [REDACTED] P.I. [REDACTED] dalla [REDACTED] per atto pubblico di trasformazione di società a rogito Notaio Giovanni Di Gianvito Rep. 155161 del 23.12.1987 trascritto in Teramo il 20.12.1991 al n. 101409 di formalità (rettifica d'ufficio con nota di trascrizione del 24.12.1991 al n. 10217 di formalità).

[REDACTED] era divenuta proprietaria dalla [REDACTED] dell'area sulla quale è stato dalla stessa edificato l'opificio per atto di trasformazione di società a rogito Notaio Vincenti di Teramo Rep. 30265 del 03.04.1982 trascritto in Teramo il 18.10.1982 al n. 7683 di formalità.

La [REDACTED] con sede in [REDACTED] Via [REDACTED] n. [REDACTED] era divenuta proprietaria dell'area sulla quale è stato successivamente edificato l'opificio avendola acquistata per atto di compravendita intervenuto il 05.06.1981 a Rogito Notaio Giovanni Battista Bracone Rep. 2244/737 trascritto in Teramo il 26.01.1981 Reg. Part.re n. 4384, dal Consorzio Per il Nucleo di Industrializzazione di Teramo con sede in Teramo Via S. Antonio 18. Con tale atto vennero acquistate le particelle del foglio 46 di Teramo nn. 545/a, 545/b, 551, 159/a, 552, 90, 553/a, 560/a, che con tipo mappale n. 2206.1/1994 del 10.09.1994 in atti pari data, hanno costituito la attuale particella n. 90 del foglio 46 Comune di Teramo.

## FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Teramo con aggiornamento alla data del 15 ottobre 2024, sono risultate la seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile oggetto di stima:

- Iscrizione di ipoteca volontaria a garanzia di mutuo condizionato del 03.12.1996 Reg. Part.re 2006 Reg. Gen.le 13503 presso Servizio di Pubblicità Immobiliare di Teramo, per atto pubblico Notaio Giovanni Battista Bracone Rep. 85181 del 27.11.1996 a favore di Mediocredito

Abruzzese e Molisano S.P.A. con sede in Teramo, P.I. 00296130677 per l'importo iscritto di € 336.996.456 gravante sull'immobile NCEU Comune di Teramo Fg. 46 p.lla 90 ed NCT Fg. 46 p.lle 545/a, 545/b, 551, 159/a, 552, 90, 553/a e 560/a;

- Iscrizione di ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario del 03.12.2007 Reg. Part.re 5009 Reg. Gen.le 22360 presso Servizio di Pubblicità Immobiliare di Teramo, per atto pubblico Notaio Giovanni Battista Bracone Rep. 118981/33777 del 28.11.2007 a favore di Banca Popolare di Lanciano e Sulmona S.P.A. con sede in Lanciano (CH) P.I. 00391250693 per l'importo iscritto di € 1.200.000,00 gravante sull'immobile Comune di Teramo NCEU Fg. 46 p.lla 90 e NCT Fg. 46 p.lla 90;

- Iscrizione di ipoteca volontaria a garanzia di finanziamento del 19.02.2014 Reg. Part.re 195 Reg. Gen.le 1922 presso Servizio di Pubblicità Immobiliare di Teramo, per atto pubblico Notaio Giovanni Battista Bracone Rep. 127093/39717 del 17.02.2014 a favore di Banca Popolare dell'Emilia Romagna Società Cooperativa, con sede in Modena, P.I. 01153230360 per l'importo iscritto di € 540.000,00 gravante sull'immobile Comune di Teramo NCEU Fg. 46 p.lla 90 e NCT Fg. 46 p.lla 90;

- Iscrizione di ipoteca giudiziale del 01/08/2023 Reg. Part.re 1182 Reg. Gen.le 12805 presso Servizio di Pubblicità Immobiliare di Teramo derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Macerata Rep. 1690/2023 del 21.07.2023 a favore di Banco Marchigiano Credito Cooperativo Italiano con sede in Civitanova Marche P.I. 00096960430 per l'importo iscritto di € 90.000,00 gravante sull'immobile NCEU Fg. 46 p.lla 90 Comune di Teramo.

### ***Trascrizioni***

- Trascrizione del 14.05.2024 Reg. Part.re 5960 Reg. Gen.le 7932 presso Servizio di Pubblicità Immobiliare di Teramo, della Sentenza di apertura della liquidazione giudiziale del Tribunale di Teramo rep. 70 del 24.04.2024, a favore della Massa dei creditori della Liquidazione Giudiziale di ██████████ gravante sull'immobile NCEU Fg. 46 p.lla 90 Comune di Teramo.

## **REGOLARITA' EDILIZIA**

Sulla base di quanto riscontrato in loco e su quanto avuto modo di accertare dalla documentazione degli atti autorizzativi di cui in possesso, l'immobile in oggetto può considerarsi legittimamente edificato sulla base dell'attuale Testo Unico dell'edilizia PDR 380/2001 e ss.mm.ii.m limitatamente ai titoli edilizi appresso indicati.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

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

- Licenza Edilizia n. 1381 del 09.09.1981 rilasciata alla [REDACTED] dal Comune di Teramo per la costruzione di industria alimentare;
- Licenza Edilizia n. 2082 del 16.02.1983 rilasciata alla [REDACTED] dal Comune di Teramo per la costruzione di industria alimentare;
- Concessione Edilizia n. 5569 del 14.10.1993 rilasciata alla [REDACTED] dal Comune di Teramo per ampliamento di fabbricato;
- Concessione Edilizia in variante n. 5716 del 10.03.1994 rilasciata alla [REDACTED] dal Comune di Teramo per ampliamento di fabbricato;
- Concessione Edilizia n. 7797 del 23.01.2001 rilasciata alla [REDACTED] per ampliamento di opificio industriale e modifiche interne (Art. 13 L. 47/85); con tale titolo si provvedeva alla sanatoria del già realizzato locale di lavanderia/cucina esterno e all'autorizzazione per un ampliamento di mq. 70,56 lordi circa in angolo sud-ovest che però non risulta realizzato se non per la parte a terra e per una parete in muratura di cemento armato, dislocata sul perimetro del manufatto da realizzare, di altezza pari a circa 50 cm.

A seguito dei titoli sopra elencati sono state rilasciate dal Comune di Teramo:

- autorizzazione di agibilità n. 9285/83 del 02.03.1983 a firma del Sindaco pro-tempore del Comune di Teramo;
- autorizzazione sanitaria n. 21 prot. 1370 del 02.03.1983 a firma del Sindaco pro-tempore del Comune di Teramo;
- autorizzazione di agibilità istanza n. 873 rilasciata il 30.01.1995 a firma del Commissario Prefettizio pro-tempore del Comune di Teramo.

Per quanto potuto riscontrare in sede di sopralluogo sussistono delle difformità tra quanto legittimamente autorizzato e quanto riscontrato.

Infatti al piano terreno zona produttiva risultano eseguite alcune tramezzature in pannelli metallici di tipo "sandwich" ed alcune altre della zona uffici di produzione/magazzino in angolo nord-ovest dell'opificio risultano traslate e non rispondenti ai grafici.

Il magazzino (tettoia) annesso esterno al piano terra, riportato sia nella mappa catastale che nella scheda grafica planimetrica dell'unità immobiliare non risulta più esistente. Si tratta di una piccola tettoia della superficie di circa 74,00 mq ubicata sul piazzale sud costituita da struttura leggera in acciaio che non è stata rinvenuta in loco poiché rimossa a causa della sua instabilità e pericolosità. Essa è ancora visibile all'interno del piazzale del bene stimato essendo ivi temporaneamente dislocata in attesa di trasporto e conferimento a rifiuto.

Risultano complessivamente ulteriori piccole difformità, riguardanti tutte le partizioni interne dell'edificio industriale che, unitamente alle altre più sopra elencate ed a quelle eventualmente ulteriori riscontrate, potranno essere oggetto di pratica di Accertamento di Conformità in Sanatoria ovvero essere condonate dall'aggiudicatario entro 120 giorni dalla data di sottoscrizione del Decreto di Trasferimento Immobili.

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

## VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

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

## PRECISAZIONI

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

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

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

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

### **Lotto Unico:**

**“Diritti pari all’intero della piena proprietà di opificio industriale e dell’area sulla quale insiste ubicato in Comune di Teramo Zona Industriale di Sant’Atto, riportato al N.C.E.U. di detto Comune al Foglio 46 particella 90, piano terra e primo.**

**Il bene si compone di una zona lavorazione con annessi magazzini, locali tecnici, uffici di produzione al piano terra della superficie commerciale lorda di circa 1.360,82 mq, una zona destinata a magazzino, spogliatoi e a servizi igienici al piano ammezzato della superficie commerciale lorda di circa 76,16 mq, una zona uffici con mensa aziendale e cucina di preparazione al piano primo per una superficie commerciale lorda di mq. 434,34, area esterna rappresentata dall’Ente Urbano p.lla 90 destinata a piazzale, parcheggi e viabilità, cabina elettrica di trasformazione e verde incolto della superficie di circa 3.820,00 mq.**

**L’unità immobiliare è riportata al N.C.E.U. del Comune di Teramo al Foglio 46, particella 90, Categoria D/7, Rendita € 12.022,00, Contrada Sant’Atto s.n.c., piano T -1.”**

Ai fini della determinazione del valore commerciale del bene in vendita, si è scelto il metodo di stima comparativa, basato cioè sulla comparazione con valori di mercato noti allo scrivente per fabbricati e beni immobili di simile tipologia e caratteristiche, apportando ai valori riscontrati le opportune detrazioni ed aumenti onde riportare gli immobili nelle reali condizioni in cui sono stati rilevati e riscontrati al momento del sopralluogo. Hanno influito sul risultato ottenuto, la vetustà del bene, la sua ubicazione, il suo grado di finitura e di manutenzione, la sua consistenza, l’effettiva commerciabilità del bene in relazione al suo stato ed alla domanda del mercato, un mercato che all’attualità sconta evidenti segni di crisi legati alla particolare congiuntura economica nazionale e di incertezza internazionale. Nella valutazione inoltre si è tenuto in debito conto anche dello stato di abbandono in cui versa l’opificio, della presenza di evidenti infiltrazioni di acqua piovana dalla copertura, sia nella zona uffici del piano primo che nella parte produttiva del piano terra, della mancanza della caldaia generale dell’impianto termico della parte produttiva dell’opificio e dei suoi accessori e macchinari nel vano deputato, della precaria situazione di tutto il piazzale urbanizzato, apportando al valore unitario determinato per beni simili in regime e condizioni di normale grado manutentivo, le opportune relative detrazioni.

Il parametro tecnico prescelto è l’unità di valore per metro quadrato di superficie commerciale ot-

tenuta convenzionalmente (vedasi il precedente capitolo "CONSISTENZE") . **La superficie commerciale è intesa come quella lorda**, comprendente quindi l'area occupata da tramezzi interni, porte ed eventuali muri portanti che si trovano all'interno della planimetria dell'immobile.

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

All'opificio in questione puo' essere pertanto prudenzialmente assegnato un valore di mercato per metro quadrato di superficie commerciale lorda e per i diritti della piena proprietà, ed in condizione di normale stato conservativo e di manutenzione, così distinto:

- valore di mercato pari ad € 360,00/mq per le porzioni del piano terra con destinazione di opificio, magazzini e superfici accessorie destinate alla produzione;
- valore di mercato pari ad € 420,00/mq per le porzioni del piano terra con destinazione di uffici di produzione posti in angolo nord-est dell'opificio;
- valore di mercato pari ad € 280,00/mq per la porzione esterna del piano terra con destinazione di magazzino;
- valore di mercato pari ad € 520,00/mq per l'intero primo piano con destinazione di uffici direzionali, mensa aziendale con relativa cucina e servizi;
- valore di mercato pari ad € 300,00/mq per le porzioni di opificio poste al piano ammezzato con destinazione di uffici direzionali, servizi e servizi igienici;
- valore di mercato pari ad € 180,00/mq per la superficie della cabina elettrica di trasformazione esterna;
- valore di mercato pari ad € 25,00/mq per la superficie dell'area esterna di pertinenza destinata a piazzale, viabilità e parcheggi;
- valore di mercato pari ad € 10,50/mq per la superficie dell'area esterna di pertinenza non urbanizzata e all'attualità incolta.

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

## PROSPETTO DI DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO LOTTO UNICO

Tipologia porzione dell'opificio	Superficie convenzionale lorda	Valore unitario di mercato	Valore complessivo di mercato della piena proprietà
Opificio-zona produttiva magazzini ed accessori del piano terra	1.182,84 mq	€ 360,00/mq	€ 425.822,40
Opificio - Uffici di produzione del piano terra	132,38 mq	€ 420,00 /mq	€ 55.599,60
Opificio – Magazzino esterno/lavanderia cucina del piano terra	45,60 mq	€ 280,00 /mq	€ 12.768,00
Uffici direzionali piano primo con mensa aziendale e cucina	434,34 mq	€ 520,00 /mq	€ 225.856,80
Magazzino, spogliatoi e servizi igienici del piano ammezzato	76,16 mq	€ 300,00 /mq	€ 22.848,00
Cabina elettrica di trasformazione	71,15 mq	€ 180,00 /mq	€ 12.807,00
Area esterna destinata a piazzale di manovra, parcheggi, viabilità	2.690,00 mq	€ 25,00 /mq	€ 67.250,00
Area esterna destinata a verde incolto	1.130,00 mq	€ 10,50 /mq	€ 11.865,00
Valore di mercato stimato del <b>Lotto Unico</b>			<b>€ 834.816,80</b>

**Pertanto, tenuto conto di tutte le argomentazioni e metodologie di stima sopra specificate, il più probabile valore di mercato per i diritti della piena proprietà del LOTTO UNICO, in condizioni di normale stato conservativo e di manutenzione, come descritto è pari ad € 834.816,80.**

Il valore di mercato dei diritti della piena proprietà appena sopra calcolato, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nella procedura esecutiva, è suscettibile di un debito abbattimento considerato congruo nella misura del 25% rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato, comprensivo anche di ogni altro onere di cui l'aggiudicatario debba farsi carico anche in futuro e non espressamente indicato qui nel presente elaborato.

Quindi:

- Valore di mercato di stima Lotto Unico: \_\_\_\_\_ **€ 834.816,80**
- Deprezzamento applicato pari al 25% del valore di mercato \_\_\_\_\_ **€ 208.704,20**
- Valore finale di stima Lotto Unico: \_\_\_\_\_ **€ 626.112,60**

I costi di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, da portare in detrazione dal valore finale poiché successivamente a carico dell'aggiudicatario sono così riassumibili:

- annotazione per cancellazione di n. 2 ipoteche volontarie a garanzia di mutuo (formalità n. 2006/1996 e 5009/2007) – € 0 imposta ipotecaria non dovuta, € 0 per imposta di bollo non dovuta ed € 35,00 per tassa ipotecaria cadauna, e quindi per un totale pari ad **€ 70,00**;
- annotazione per cancellazione di ipoteca volontaria a garanzia di finanziamento (formalità n. 195/2014) – € 2.700,00 importo imposta ipotecaria (importo variabile in caso di restrizione di beni da calcolare in diminuzione sull'effettivo importo di aggiudicazione del bene ove questo risulti inferiore ad € 540.000,00), € 59,00 per imposta di bollo ed € 35,00 per tassa ipotecaria, e quindi per un totale pari ad **€ 2.794,00**.
- annotazione per cancellazione di ipoteca giudiziale (formalità n. 1182/2023) – € 450,00 importo imposta ipotecaria, € 59,00 per imposta di bollo ed € 35,00 per tassa ipotecaria, e quindi per un totale pari ad **€ 544,00**.
- annotazione per cancellazione di sentenza di apertura della liquidazione giudiziale (formalità n. 5960/2024) – € 200,00 importo minimo fisso imposta ipotecaria, € 59,00 per imposta di bollo ed € 35,00 per tassa ipotecaria, e quindi per un totale pari ad **€ 294,00**.

Le spese complessive per le cancellazioni degli atti pregiudizievoli sono in definitiva pari ad **€ 3.702,00** da decurtare sul valore definitivo di stima sopra determinato di **€ 626.112,60**.

E' inoltre a questo punto necessario decurtare sul valore definitivo di stima sopra determinato di **€ 626.112,60**, tutte le somme di cui l'aggiudicatario si dovrà far carico per la bonifica delle circostanze negative gravanti sull'intero opificio che già sono state trattate e descritte nel capitolo "Descrizione e caratteristiche costruttive prevalenti" ed in particolare:

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

Per la determinazione della più probabile somma necessaria per la rimozione e smaltimento delle lastre e tegoli di materiale cosiddetto "Eternit" presenti in copertura si è richiesto opportuno preventivo a ditta leader operante nel settore delle bonifiche, la Capriotti & C. con sede in Tor-toreto Lido (Te).

Le opere necessarie per la completa bonifica sono le seguenti:

- perfezionamento della pratica cd. "Piano Lavoro" presso ASL di competenza;
- esecuzione delle opere provvisoriale e di sicurezza in cantiere;



- rimozione e smaltimento secondo le norme vigenti di manto di copertura leggero in Eternit di tipo "onduline" copertura zona uffici/mensa e di manto di copertura pesante in Eternit di tipo "tegolo ondulato" per la zona produttiva;
- fornitura e posa in opera di pannelli sandwich di copertura del tipo "onduline" e di tipo a "tegolo curvo" sostitutivi di quelli esistenti compreso ogni onere per lattonerie, raccordi, etc.
- fornitura e posa in opera di manti impermeabilizzanti in guaine impermeabili polielastomeri - che per canali di convogliamento e raccolta acque piovane;
- ogni altro onere per la compiuta ultimazione delle opere commissionate.

Il costo delle opere preventivato è pari ad € 35.000,000 per la porzione di copertura del piano primo zona uffici e mensa e di € 110.000,00 per la più ampia copertura del piano terra dell'opificio; pertanto il costo complessivo preventivato è pari ad **€ 145.000,00** da portare in detrazione dal valore definitivo di stima di **€ 626.112,60**.

b) Detrazioni per la bonifica dei locali con destinazione di ufficio e mensa posti al piano primo oggetto di infiltrazioni ed allagamento.

Come già affermato, tutto il primo piano dell'opificio è stato oggetto di infiltrazioni di acqua piovana dalla sovrastante copertura che hanno ammalorato una parte della controsoffittatura esistente; inoltre per cause non accertabili, l'intero piano è stato oggetto di allagamento con evidenti segni di deterioramento di diverse porzioni dell'intonaco e di presenza di muffe. Sarà quindi necessario procedere ad una bonifica generale del piano con l'esecuzione delle seguenti opere edili e di pittura:

- rimozione comprensiva degli oneri di smaltimento dei pannelli del controffitto di dimensioni 60x60 cm per una quantità complessiva calcolata di mq 100,00;
- spicconatura di intonaco deteriorato dalle muffe e dello scrostamento 230 mq;
- formazione di nuovo intonaco interno rifinito al civile sulle porzioni rimosse mq 230,00;
- formazione di tinteggiature interne in tinta semilavabile per un totale calcolato in mq 600,00;
- sostituzione dei battiscopa in listelli di gres per circa 200 ml;

Il costo complessivo preventivato con riferimento al vigente Prezziario Regionale delle Opere Edili anno 2024 è pari ad **€ 19.480,00** da portare in detrazione dal valore definitivo di stima di **€ 626.112,60**.

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

Il costo complessivo preventivato per la completa bonifica dell'opificio consistente negli oneri di analisi dei materiali, nella cernita, carico e trasporto a rifiuto, dei costi di conferimento in discarica pubblica e/o autorizzata per la pulizia e bonifica del piazzale esterno e dei locali interni

l'opificio da materiali di varia natura abbandonati, immondizia, rifiuti generici e particolari e per il conferimento in discariche autorizzate è stimabile in **€ 15.000,00** da portare in detrazione dal valore definitivo di stima di **€ 626.112,60**.

d) Costi della pratica di sanatoria a mezzo di Accertamento di Conformità ovvero di Condono Edilizio.

I costi della pratica di sanatoria a mezzo di Accertamento di Conformità ovvero di Condono Edilizio da presentarsi presso gli uffici comunali per la sanatoria delle difformità riscontrate e descritte ovvero di quelle che potranno ulteriormente risultare, che sono così preventivabili:

- Compenso professionale per il perfezionamento della pratica sanatoria presso gli uffici comunali, elaborati grafici etc. € 2.400,00 oneri fiscali e contributivi compresi;
- Compenso professionale per il perfezionamento della pratica di aggiornamento catastale Pre-geo Catasto dei Terreni per demolizione parziale di fabbricato riferito alla non più presente tettoia sul lato sud dell'area esterna, comprensivo dei tributi catastali da versare pari ad € 1.500,00 oneri fiscali e contributivi compresi;
- Compenso professionale per il perfezionamento della pratica di aggiornamento catastale Docfa Catasto dei Fabbricati per adeguamento delle schede planimetriche allo stato di fatto comprensivo dei tributi catastali da versare pari ad € 800,00 oneri fiscali e contributivi compresi;
- oblazioni per abusi edilizi, spese accessorie, diritti di segreteria, bolli e quant'altro a corpo € 1.500,00.

E' quindi possibile preventivare che i costi necessari per il perfezionamento dell'intera pratica di sanatoria possano essere pari ad **€ 6.200,00** da portare in detrazione dal valore definitivo di stima di **€ 626.112,60**.

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

<b>PROSPETTO RIASSUNTIVO DI DETERMINAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA</b>	
Valore definitivo di stima sopra determinato	<b>€ 626.112,60</b>
Detrazione per cancellazione e/o restrizione formalità pregiudizievoli	<b>-€ 2.702,00</b>
Detrazione per bonifica e smaltimento amianto e sostituzione coperture	<b>-€ 145.000,00</b>
Detrazione per bonifica e rinnovo ambienti locali mensa ed ufficio piano 1°	<b>-€ 20.400,00</b>
Detrazione per bonifica e smaltimento materiali diversi e rifiuti presenti	<b>-€ 25.000,00</b>
Detrazione per perfezionamento pratica di sanatoria edilizia e catastale	<b>-€ 6.200,00</b>
Valore definitivo a base d'asta proposto	<b>€ 405.790,60</b>

Si specifica che eventuali differenze tra le somme preventivate per tutte le detrazioni apportate e quelle dovessero risultare per la esecuzione delle opere previste e della pratica di sanatoria sono da intendersi fin da ora come assorbite dall'abbattimento eseguito del 25% del calcolato valore di mercato del bene senza che nulla si abbia più a pretendere dalla procedura.

In definitiva, il valore a base d'asta proposto per i diritti in vendita del LOTTO UNICO così come costituito e descritto è pari ad € 436.730,60 e dunque, in cifra tonda, € 436.700,00 (diconsi euro quattrocentotrentaseimilasettecento/00 centesimi).

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

Giulianova, 25 ottobre 2024

Il Tecnico Stimatore  
Geometra Marcello Stampatori

