
TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Sorgentone Felice, nell'Esecuzione Immobiliare 81/2023 del R.G.E.

Promossa da:

Partita IVA: *****

Via ***** n. ** *****(**)

contro

Codice fiscale: *****

Partita IVA: *****

***** (**)

SOMMARIO

| | |
|---|----|
| Incarico | 3 |
| Premessa | 3 |
| Descrizione..... | 3 |
| Lotto Unico..... | 3 |
| Completezza documentazione ex art. 567..... | 4 |
| Titolarità..... | 4 |
| Confini | 4 |
| Consistenza | 5 |
| Dati Catastali..... | 5 |
| Precisazioni | 6 |
| Patti | 6 |
| Stato conservativo | 6 |
| Parti Comuni..... | 7 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 7 |
| Stato di occupazione..... | 8 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 8 |
| Normativa urbanistica..... | 9 |
| Regolarità edilizia..... | 9 |
| Vincoli od oneri condominiali | 11 |
| Stima / Formazione lotti..... | 11 |

INCARICO

All'udienza del 08/03/2024, il sottoscritto Arch. Sorgentone Felice, con studio in Vicolo Brenta 2a - 64026 - Roseto degli Abruzzi (TE), e-mail felice.sorgentone@tin.it, PEC felice.sorgentone@archiworldpec.it, Tel. 339 47 83 713, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/03/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Laboratorio artigianale ubicato a Bellante (TE) - VIA DEI MESTIERI 24 ZONA INDUSTRIALE BELLANTE STAZIONE (Coord. Geografiche: 42.70220 - 13.84511)

DESCRIZIONE

Trattasi di un laboratorio industriale/artigianale, attualmente adibito alla produzione metalmeccanica, costituito da tre corpi di fabbrica, ovvero un corpo di fabbrica (denominato corpo A), a giacitura rettangolare, costituito da un piano terra laboratorio, con annessi locali ufficio, spogliatoio e w.c., mensa oltre a due locali al piano primo sovrastanti i locali di servizio.

La costruzione è stata realizzata con struttura in cemento armato prefabbricata costituita da pilastri, travi e pannelli di tamponamento su fondazione su plinti gettati in opera e copertura con elementi prefabbricati ovvero travi in c.a.p. e lastre di fibro cemento rinforzate, con inserimento al di sotto della copertura pannellatura in EPS (Polistirolo).

Un corpo di fabbrica realizzato in aderenza sul lato sud (denominato corpo B), a giacitura rettangolare, avente destinazione di magazzino, realizzato con struttura interamente in ferro, tamponatura con pannelli sandwich sia per le pareti che la copertura.

Un corpo di fabbrica realizzato a confine del lotto di pertinenza, angolo sud/ovest, avente destinazione di officina per la produzione e l'assemblaggio di manufatti in ferro (denominato corpo C), a giacitura rettangolare, realizzato con intelaiatura in ferro, tamponatura in lamiera e copertura a doppia falda.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Laboratorio artigianale ubicato a Bellante (TE) - VIA DEI MESTIERI 24 ZONA INDUSTRIALE BELLANTE STAZIONE

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

All'interno del fascicolo della procedura esecutiva è presente la relazione notarile sostitutiva.

Nel certificato sono riportati:

- i dati dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento con la relativa intestataria;
- la provenienza degli immobili;
- le formalità pregiudizievoli gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

È stata ricostruita la storia ipotecaria delle provenienze fino al primo atto inter vivo, non divisionale, ante ventennio, con effetto traslativo.

TITOLARITÀ

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

- ***** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: *****
Partita IVA: *****
***** (**)

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

- ATM INDUSTRIAL TECHNIQUE SRL IN LIQUIDAZIONE (Proprietà 1/1)

L'immobile è pervenuto alla *** ***** con sede in *****, ***** codice fiscale ***** , per diritti pari a 1/1 di piena proprietà, in forza dell'atto di compravendita, a rog. Not. *****, ***** , del *****, rep. ***** , trascritto in data 06/02/2007, al n° 1673 di formalità, dalla ***** con sede in *****, Via ***** n° *****, codice fiscale ***** .

Alla ***** con sede in *****, Via *** ***** n° **, codice fiscale ***** l'immobile è pervenuto per atto di compravendita a rogito Notaio Dott. ***** del ***** rep. ***** trascritto in data ***** ai n° ***** da ***** , nato a ***** il ***** residente a *****, Via ***** n° ***** coniugato in regime di separazione dei beni, codice fiscale ***** , il quale è intervenuto all'atto in proprio e quale unico titolare e proprietario della ditta ***** , con sede in *****, ***** , ***** , partita iva ***** .

A ***** nato a ***** il ***** residente a *****, Via ***** n° **, codice fiscale ***** , i diritti di piena proprietà sull'appezzamento di terreno distinto al fg. 50 particelle 399-520-521-522, sono pervenuti in forza dell'atto di compravendita a rogito Notaio ***** in data ***** rep. ***** , trascritto ai nn. ***** in data ***** , da Comune di ***** .

CONFINI

Il complesso industriale/artigianale confina con Via Dei Mestieri, tramite distacco a nord, proprietà ***** ad ovest, proprietà ***** a sud, proprietà ***** . ad est in parte in aderenza, salvo altri e/o variati.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Laboratorio | 330,00 mq | 347,00 mq | 1 | 347,00 mq | 5,00 m | TERRA |
| Mensa | 14,00 mq | 16,00 mq | 1,3 | 20,80 mq | 2,50 m | TERRA |
| Ufficio | 17,00 mq | 19,00 mq | 1,5 | 28,50 mq | 2,50 m | TERRA |
| Ingresso | 12,00 mq | 14,00 mq | 1 | 14,00 mq | 5,10 m | TERRA |
| Spogliatoio/w.c. | 19,00 mq | 23,00 mq | 1,3 | 29,90 mq | 2,26 m | TERRA |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 440,20 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 440,20 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici sopra riportate sono da intendersi quali indicative ed arrotondate all'unità.

Le altezze sopra riportate sono quelle massime dei locali.

È stato effettuato il rilievo metrico dell'unità immobiliare oggetto di stima.

Si rimanda all'elaborato grafico di rilievo, rimandando, per l'individuazione planimetrica e la rappresentazione grafica dell'immobile, alle documentazioni catastale, comunale e fotografica allegate.

La superficie commerciale dell'immobile è stata determinata sulla base della consistenza lorda dello stesso, comprensiva delle tamponature esterne, delle tramezzature interne, dei pilastri/colonne interni.

Nel calcolo delle superfici, sono stati presi in esame esclusivamente i locali al piano terra, escludendo, pertanto, sia i locali al piano primo e sia i corpi di fabbrica "B" e "C" (abusivi).

Si è fatto riferimento, per quanto possibile, ai seguenti regolamenti/norme/manuali:

- norma ISO 9836-2011, "norme prestazionali in edilizia";
- D.P.R. n° 138 del 03/1998, "regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri nonché delle commissioni censuarie in esecuzione dell'articolo 3, commi 154 e 155, della Legge 23 dicembre 1996, n° 662 - Allegato C";
- Codice delle Valutazioni Immobiliari "Tecnoborsa"
- Manuale Operativo delle Stime Immobiliari dell'Agenzia del Territorio.

La stima degli immobili è effettuata a corpo e non a misura.

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|-----------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 50 | 399 | 2 | | D7 | | | | 2065,83 € | T | 941 |

Corrispondenza catastale

L'unità immobiliare oggetto di valutazione intesta alla società ***** con sede in **** (*) partita iva *****, proprietà 1/1.

Esiste la corrispondenza tra i dati catastali dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento con l'attuale partita catastale.

La planimetria catastale non è conforme allo stato di fatto.

La planimetria catastale presentata presso l'Agenzia del Territorio di Teramo in data 12/04/2000 ed acquisita agli atti in data 13/04/2000 al n. 1427.1/2000, non è conforme allo stato di fatto a causa di variazioni interne quali frazionamento del locale a destinazione ufficio in due locali l'uno avente destinazione di ufficio e l'altro avente destinazione di mensa; all'interno del locale laboratorio non sono stati graficizzati la pilastratura; non sono stati riportati i locali del piano primo con le relative giaciture delle scale di accesso; non sono stati denunciati all'urbano ed inseriti in mappa i corpi di fabbrica ad uso magazzino e il corpo di fabbrica ad uso officina.

Nel catasto terreni la particella 941 riportata al foglio 50 quale ente urbano ha una superficie catastale di mq. 885 e la particella 399 quale ente urbano di superficie di mq. 1282.

Si faccia anche riferimento alle visure storiche allegate.

PRECISAZIONI

La vendita degli immobili è soggetta a tassazione come per legge.

PATTI

Nell'atto di compravendita a rogito Notaio Dott. ***** del ***** rep. ***** trascritto in data ***** ai n° ***** tra ***** nato a ***** il ***** residente a ***** Via ***** ***** n° ***** coniugato in regime di separazione dei beni, codice fiscale ***** (venditore) e ***** con sede in ***** Via ***** n° **, codice fiscale ***** , dove si trasferisce il bene oggetto di procedura riportato al fg. 50 particella 399 sub 2 graffato p.la 941 all'art. 1 recita: nella vendita sono compresi altresì:

- la quota indivisa pari ad 1/2 (una metà) del muro comune che divide il capannone in oggetto da quello a suo tempo venduto alla società "*****";
- la quota indivisa pari a 400/1282 (quattrocento milleduecentottantaduesimi) dell'area coperta o di base, distinta in catasto terreni, al foglio 50 particella 399 (già 399/a) di mq. 1.282 (metri quadrati milleduecentottantadue), che resta comune tra il fabbricato in oggetto e quello venduto alla *****+ "*****".

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di conservazione dell'immobile nel suo complesso risulta essere scarso data anche la non recente realizzazione. L'edificio presenta uno stato di conservazione scarso, dettato dal fatto che vi sono evidenti segni di ammaloramenti in copertura visibili sulla controsoffittatura dei locali, derivanti da infiltrazioni di acque meteoriche conseguenti alla rottura di lastre di copertura costituite presumibilmente da lastre in cemento amianto.

Si faccia riferimento alla documentazione fotografica allegata alla perizia.

PARTI COMUNI

Come per legge.

Si faccia riferimento, al paragrafo "PATTI".

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di un laboratorio industriale/artigianale, attualmente adibito alla produzione metalmeccanica, costituito da tre corpi di fabbrica, ovvero un corpo di fabbrica (denominato corpo A), a giacitura rettangolare, costituito da un piano terra laboratorio, con annessi locali ufficio, spogliatoio e w.c., mensa oltre a due locali al piano primo sovrastanti i locali di servizio con ingresso da scalinata in ferro all'interno del laboratorio per il locale sovrastante i servizi igienici e scalinata in ferro con pedate in legno insistente sul locale ingresso per il raggiungimento del locale al piano primo destinato ad ufficio e sovrastante i locali ufficio e mensa del piano terra. La costruzione è stata realizzata con struttura in cemento armato prefabbricata costituita da pilastri, travi e pannelli di tamponamento su fondazione su plinti gettati in opera e copertura con elementi prefabbricati ovvero travi in c.a.p. e lastre di fibro cemento rinforzate. Un corpo di fabbrica realizzato in aderenza sul lato sud (denominato corpo B), a giacitura rettangolare, avente destinazione di magazzino, realizzato con struttura interamente in ferro, tamponatura con pannelli sandwich sia per le pareti che la copertura. Un corpo di fabbrica realizzato a confine del lotto di pertinenza, angolo sud/ovest, avente destinazione di officina per la produzione e l'assemblaggio di manufatti in ferro (denominato corpo C), a giacitura rettangolare, realizzato con intelaiatura in ferro, tamponatura in lamiera e copertura a doppia falda.

Il corpo di fabbrica "A" a giacitura rettangolare con struttura prefabbricata, copertura prefabbricata, copertura con elementi prefabbricati ovvero travi in c.a.p. e lastre di fibro cemento rinforzate, e sottostante pannelli di isolamento in EPS (Polistirolo), si rappresenta che sovrastante la copertura in fibro cemento sono stati posati pannelli ondulate di copertura per buona parte della superficie, (a tal proposito si faccia riferimento alla documentazione fotografica) tramezzatura in laterizio. Esternamente l'opificio si presenta tinteggiato, presenta finestre in alluminio con inferriate in ferro per le finestre del piano terra, porta esterna del locale ingresso in alluminio dotato di maniglione antipanico, le altre aperture sono in ferro. Le porte interne sono in alluminio ed in legno tamburato i locali igienici, i locali igienici sono dotati di w.c. e bidet e lavandino nello spogliatoio, per quanto riguarda la pavimentazione è costituita da pavimentazione industriale per il laboratorio, in monocottura cm. 20*20 sia per i pavimenti che i rivestimenti dei servizi igienici, e pavimento in pvc effetto legno i locali ufficio, mensa, ingresso e ufficio al piano primo.

Esposizione: Nord, Sud ed Ovest;

Impianto elettrico e idrico, altri impianti: l'impianto elettrico dei locali servizi sottotraccia, gli altri locali entro canaline. Non vi è l'impianto di riscaldamento. Le pareti interne dei locali di servizio sono intonacate e verniciate, il laboratorio è solamente verniciato. L'opificio è dotato di impianto citofonico, con cancello pedonale e carrabile con apertura a distanza. L'opificio si presenta con un mediocre livello di finitura ed in insufficiente stato di manutenzione.

Il corpo di fabbrica "B" a giacitura rettangolare, avente destinazione di magazzino, realizzato con struttura interamente in ferro, tamponatura con pannelli sandwich sia per le pareti che la copertura, con pavimentazione in calcestruzzo cementizio. Essendo il locale adibito alla lavorazione di strutture in ferro presenta una dotazione minima di impiantistica.

Il corpo di fabbrica "C" a giacitura rettangolare, avente destinazione di magazzino, realizzato con intelaiatura in ferro, tamponatura in lamiera e copertura a doppia falda, pavimentazione in calcestruzzo cementizio.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di comodato gratuito.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 17/10/2019

L'opificio artigianale è assoggettato a contratto di comodato stipulato in data 17/10/2019 registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Teramo in data 17/10/2019 al n. 1288 serie 3, stipulato in persona del *****

*****, domiciliata
in ***** n. ** codice fiscale ***** a favore della ***** con
sede in ***** , zona industriale ***** P. Iva ***** , in persona del *****
***** , il quale recita: per la durata indeterminata e fino alla vendita dell'immobile, tanto che la
società comodataria si impegna a liberarlo entro e non oltre 30 giorni dalla stipula del compromesso di vendita.
Il contratto di comodato per sua natura non è opponibile alla procedura.

Si ravvisa, inoltre, che in precedenza la ***** in
persona dell'allora ***** aveva concesso in locazione alla ***** con
sede in ***** , ***** P. Iva ***** , in persona del suo *****
***** , della durata di anni nove a partire dal 15 settembre 2012 e fino al 14 settembre 2021,
stipulato in data 11 settembre 2012 registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Teramo in data 12/09/2012 al
n. 2533, con un canone annuo di € 6.000,00; tale contratto è stato risolto anticipatamente in data 01/10/2019
con comunicazione presso l'Agenzia delle Entrate di Teramo con protocollo 19100116251969249 - 000001.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 13/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Teramo il 27/03/2007
Reg. gen. 6004 - Reg. part. 1001
Quota: 1/1
Importo: € 250.000,00
Contro *****
Note: L'ipoteca è stata iscritta a favore della *****

- **ipoteca legale** derivante da iscrizione a ruolo
Iscritto a Teramo il 25/03/2011
Reg. gen. 4649 - Reg. part. 922
Quota: 1/1
Importo: € 263.522,08
Note: L'ipoteca è stata iscritta a favore della *****

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Teramo il 19/04/2023
Reg. gen. 6786 - Reg. part. 4794
Quota: 1/1
Contro *****
Note: Il pignoramento è stato trascritto a favore della *****

NORMATIVA URBANISTICA

Per quanto desumibile dal geoportale urbanistico del Comune di Bellante (SIT), l'area sulla quale insiste l'intero stabile ivi compresa l'area scoperta ricade in:

- PRG vigente sottozona D1 art. 26 N.T.A.: insediamenti industriali - artigianali esistenti;
- Vincolo Paesaggistico: fascia di rispetto dei fiumi e torrenti, zona C art. 142 lettera c D.Lgs. 42 del 22/01/2004. Ambito 8 fiumi Tordino e Vomano. In parte in Zona B1 (trasformabilità mirata) e in parte in zona C1 (trasformabilità condizionata).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Per quanto è stato possibile accertare, per la realizzazione dell'intero opificio, di cui la porzione di laboratorio ne fa parte ed oggetto di procedura, sono stati rilasciati, dal Comune di Bellante (Teramo) i seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia n° 475 rilasciata in data 16.05.1981 p.e. n° 476, avente per oggetto "Costruzione capannone per confezioni con annessa palazzina per uffici ed abitazione custode" a nome di ***** (porzione di immobile non oggetto di procedura esecutiva);
- Concessione Edilizia n° 501 rilasciata in data 20.11.1981 p.e. n° 549 avente per oggetto "Costruzione capannone per confezioni. Variante alla concessione n° 475 del 16.05.1981" a nome di ***** (porzione di immobile non oggetto di procedura esecutiva);
- Concessione Edilizia n° 2 rilasciata in data 20.01.1984 p.e. n° 626 avente per oggetto "Costruzione di una recinzione di un lotto nella zona industriale di Bellante Stazione" a nome di ***** (il titolo è relativo alla recinzione del lotto, ivi compresa l'area sulla quale verrà successivamente realizzato il laboratorio oggetto di procedura esecutiva);
- Concessione Edilizia n° 4 rilasciata in data 23.01.1985 p.e. n° 900 avente per oggetto "Costruzione palazzina per uffici ed abitazione custode annessa ad un laboratorio artigianale per confezioni ubicato nella zona industriale di Bellante Stazione" a nome di ***** (porzione di immobile non oggetto di procedura esecutiva);
- Autorizzazione di variante giusto prot. n° 3740 in data 29.07.1986 avente per oggetto "variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia n° 4 del 15.04.1985 a nome di ***** (porzione di immobile non

oggetto di procedura esecutiva);

- Autorizzazione di agibilità p.e. n° 900/1173 rilasciata in data 13.11.1987 a nome di ***** (porzione di immobile non oggetto di procedura esecutiva);

- Concessione Edilizia n° 20 rilasciata in data 12.05.1988 avente per oggetto "Costruzione di laboratorio artigianale in accorpamento ad un opificio esistente e di un tratto di muro di recinzione" a nome di *****
*****, riguarda la porzione di immobile oggetto di procedura esecutiva;

- Pratica Edilizia 1492 in data 24.05.1989 avente per oggetto "Variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia n. 20 del 12.05.1988" presentata a nome di ***** in data 6.12.1988 giusto verbale della Commissione Edilizia n. 592 del 20.12.1988 con parere favorevole, riguarda la porzione di immobile oggetto di procedura esecutiva;

- Certificato di Agibilità rilasciato in data 16.11.2000 a nome di *****.

Inoltre, per la porzione immobiliare sono stati depositati presso la Regione Abruzzo, Servizio del Genio Civile di Teramo deposito strutturale prot. n° 3 del 01.07.1988, relazione a struttura ultimata prot. n° 10724 in data 2/10/2000 e collaudo statico depositato ed acquisito con prot. n° 11020 in data 9/10/2000. Nel fascicolo risulta depositato il grafico architettonico allegato alla Concessione Edilizia n° 20 rilasciata in data 12.05.1988 e non della successiva variante. I grafici strutturali per quanto è stato possibile accertare, riportano la giacitura della struttura conforme allo stato di fatto, salvo lievi differenze di quote, mentre prospetticamente sono state riscontrate differenze per quanto riguarda porte e finestre.

Detta variante, secondo le risultanze degli archivi del Comune di Bellante, risulta essere l'ultimo titolo assentito. Inoltre, la pratica edilizia contiene il titolo di variante con la dicitura di un grafico allegato, mentre lo stesso non è stato reperito, per cui le opere oggetto di variante sono solo descritte dal Committente in sede di presentazione dell'istanza, che riporta testualmente "E' stata variata la forma del laboratorio che attualmente consta di un unico locale, mentre precedentemente erano previsti anche la costruzione di un magazzino e di un locale per il carico e lo scarico. Comunque, la superficie coperta è leggermente diminuita con conseguente diminuzione anche del volume" e validato dall'ufficio con la dicitura "nulla da osservare". Inoltre, a livello grafico l'ingombro dell'immobile lo si può desumere dall'elaborato catastale allegato all'istanza di agibilità, ma, come è noto negli elaborati catastali non vi sono riportate le caratteristiche dimensionali degli immobili, per cui prendendo a riferimento la piantina catastale facente parte del Certificato di Agibilità e facendo il confronto con lo stato di fatto (vedasi restituzione grafica del rilievo relativamente al corpo "A") sono state rilevate le seguenti difformità: divisione del locale ufficio in due locali aventi destinazione di ufficio e mensa, realizzazione del piano primo sovrastante il blocco servizi con conseguente realizzazione di due locali distinti a destinazione ufficio e magazzino, e realizzazione di due scale di accesso al piano, l'una realizzata nel locale ingresso e l'altra addossata a parete del locale laboratorio. Tale difformità non può essere sanabile ai sensi del DPR 380/2001 (doppia conformità) a prescindere dalla superficie sviluppata del piano primo, quanto alle norme igienico/sanitarie riguardanti i locali al piano terra che prescrivono un'altezza interna minima di mt. 2,70 o mt. 3,00 per gli uffici (anziché mt. 2,50 rilevato) e un'altezza interna minima di mt. 2,40 per i locali spogliatoi e w.c. (anziché mt. 2,26 rilevato).

In occasione del sopralluogo sono state accertate difformità tra quanto assentito.

Per una migliore individuazione descrizione degli immobili, si faccia riferimento alla restituzione grafica del rilievo, che vengono indicati in corpo "A", "B" e "C".

Corpo "A" (vedasi elaborato di restituzione grafica del rilievo).

Rappresenta l'opificio con annessi locali di servizio, sono state rilevate le seguenti difformità: frazionamento del complesso industriale in più unità immobiliari, divisione del locale ufficio in due locali aventi destinazione di ufficio e mensa, realizzazione del piano primo sovrastante il blocco servizi con conseguente realizzazione di due locali distinti a destinazione ufficio e magazzino, e realizzazione di due scale di accesso al piano, l'una realizzata nel locale ingresso e l'altra addossata a parete del locale laboratorio. Tale difformità non può essere sanabile ai sensi del DPR 380/2001 (doppia conformità) a prescindere dalla superficie sviluppata del piano primo, quanto alle norme igienico/sanitarie riguardanti i locali al piano terra che prescrivono un'altezza interna minima di mt. 2,70 o mt. 3,00 per gli uffici (anziché mt. 2,50 rilevato) e un'altezza interna minima di mt. 2,40 per i locali spogliatoi e w.c. (anziché mt. 2,26 rilevato), oltre alla diversa distribuzione degli spazi interni quali apertura e/o chiusura di porte interne. Alla luce di quanto sopra e sulla base di comunicazione verbale fornite, dall'ufficio urbanistico del Comune di Bellante l'irregolarità non è sanabile ma dovrà essere ripristinato lo stato assentito, potranno essere sanate unicamente la diversa distribuzione degli interni.

Corpo "B" (vedasi elaborato di restituzione grafica del rilievo) rappresenta un corpo di fabbrica, destinato a magazzino addossato, in parte, alla parete sud dell'opificio (corpo "A") realizzato, abusivamente, in concomitanza dei lavori di messa in sicurezza dell'opificio (Corpo "A") successivamente agli eventi atmosferici e sismici dell'anno 2016.

Corpo "C" (vedasi elaborato di restituzione grafica del rilievo). Rappresenta un corpo di fabbrica, destinato ad officina, ubicato sull'angolo sud/ovest del lotto di pertinenza, a giacitura rettangolare, realizzato con intelaiatura in ferro, tamponatura in lamiera e copertura a doppia falda. L'intero manufatto risulta realizzato abusivamente. Alla luce di quanto sopra e sulla base di comunicazione verbale fornite, dall'ufficio urbanistico del Comune di Bellante l'intero manufatto non è sanabile ma dovrà essere rimosso. Il manufatto non può essere sanato ai sensi del DPR 380/2001 (doppia conformità) a prescindere dalla superficie sviluppata, poiché realizzato a confine tra due proprietà, anche se l'attuale regolamento edilizio del Comune di Bellante prevede nelle zone "D" del p.r.g., la deroga sulle distanze mediante accordo tra confinanti, tramite stipula di atto notarile registrato e trascritto, tale normativa non può essere applicabile al caso in esame poiché la norma non è retroattiva.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Per quanto è stato possibile accertare gli immobili non sono soggetti a regolamento di condominio trascritto ed a spese condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Stante la natura e le caratteristiche degli immobili, si propone la vendita degli stessi in un unico lotto.

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

- **Bene N° 1** - Laboratorio artigianale ubicato a Bellante (TE) - VIA DEI MESTIERI 24 ZONA INDUSTRIALE BELLANTE STAZIONE

Trattasi di un laboratorio industriale/artigianale, attualmente adibito alla produzione metalmeccanica, costituito da tre corpi di fabbrica, ovvero un corpo di fabbrica (denominato corpo A), a giacitura rettangolare, costituito da un piano terra laboratorio, con annessi locali ufficio, spogliatoio e w.c., mensa oltre a due locali al piano primo sovrastanti i locali di servizio. La costruzione è stata realizzata con struttura in cemento armato prefabbricata costituita da pilastri, travi e pannelli di tamponamento su fondazione su plinti gettati in opera e copertura con elementi prefabbricati ovvero travi in c.a.p. e lastre di fibro cemento rinforzate, con inserimento al di sotto della copertura pannellatura in EPS (Polistirolo). Un corpo di fabbrica realizzato in aderenza sul lato sud (denominato corpo B), a giacitura rettangolare, avente destinazione di magazzino, realizzato con struttura interamente in ferro, tamponatura con pannelli sandwich sia per le pareti che la copertura. Un corpo di fabbricato realizzato a confine del lotto di pertinenza, angolo sud/ovest, avente destinazione di officina per la produzione e l'assemblaggio di manufatti in ferro (denominato corpo C), a giacitura rettangolare, realizzato con intelaiatura in ferro, tamponatura in lamiera e copertura a doppia falda.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 399, Sub. 2, Categoria D7, Graffato 941

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 96.844,00

Per la determinazione del valore commerciale degli immobili in procedura, è stato scelto il metodo di comparazione.

Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il più probabile valore di mercato, praticato nei tempi recenti, per i beni immobili simili a quello in esame tenendo presente l'ubicazione, la consistenza superficiale, la situazione urbanistico/edilizio/catastale, l'esposizione, la forma, la presenza di eventuali fonti di inquinamento presenti nei pressi degli immobili, tutti gli oneri e le spese necessarie per l'eventuale sanatoria/ripristino dello stato dei luoghi autorizzato, le caratteristiche intrinseche della procedura esecutiva immobiliare, l'incidenza delle parti comuni, il persistente periodo di crisi economica, i vincoli derivanti dagli atti di provenienza degli immobili, gli oneri e le spese per dotare l'unità immobiliare dell'Attestato di Prestazione Energetica, ecc.. La media dei prezzi dei beni analoghi determinata, è stata temperata, positivamente o negativamente, alla luce degli indici specifici dei beni oggetto della presente stima, effettuando le opportune aggiunte e detrazioni per riportare il bene all'ordinarietà. Sono stati tenuti in buon conto i valori commerciali pubblicizzati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Si precisa che, l'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicizza, per la fascia "E7", per il II° semestre dell'anno 2023:

- per capannoni industriali, con un normale stato conservativo, valori commerciali al metro quadrato lordo compresi tra un minimo di € 260,00/mq ed un massimo di € 390,00/mq;

- per capannoni tipici, con un normale stato conservativo, valori commerciali al metro quadrato lordo compresi tra un minimo di € 190,00/mq ed un massimo di € 280,00/mq.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 1 - Laboratorio artigianale Bellante (TE) - VIA DEI MESTIERI 24 ZONA INDUSTRIALE BELLANTE STAZIONE | 440,20 mq | 220,00 €/mq | € 96.844,00 | 100,00% | € 96.844,00 |
| | | | | Valore di stima: | € 96.844,00 |

Valore di stima: € 96.844,00

Deprezamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|--------------------------------------|--------|------|
| Rischio assunto per mancata garanzia | 30,00 | % |

Valore finale di stima: € 67.790,80

Il valore commerciale degli immobili, proposto per la vendita, stimato a corpo e non a misura, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nella procedura esecutiva, è determinabile in **€ 68.000,00** in cifra tonda considerando un abbattimento pari al 30% circa rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato.

Valore finale di stima in c.t.: € 68.000,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Roseto degli Abruzzi, li 18/05/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Sorgentone Felice

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - 1) Inquadramento territoriale
- ✓ Altri allegati - 2) Documentazione comunale
- ✓ Altri allegati - 3) Documentazione comunale
- ✓ Altri allegati - 4) Rilievo stato di fatto
- ✓ Altri allegati - 5) Documentazione fotografica
- ✓ Altri allegati - 6) Relazione notarile + ispezioni SPI
- ✓ Altri allegati - 7) Contratto di comodato