

TRIBUNALE DI TERAMO

UFFICIO FALLIMENTARE

Procedura C.P. n° 02/2020 *****

Giudice Delegato: Dott. Flavio Conciatori

Liquidatore Giudiziale: Dott.ssa Ilaria Valentini

Commissario Giudiziale: Dott. Maurizio Ferrari

Coadiutore Tecnico: Geom. Osvaldo Reginelli

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA OPIFICIO LOTTI 1-2-3



IL Coadiutore Tecnico:
Cav. Geom. Osvaldo Reginelli



SOMMARIO

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA OPIFICIO LOTTI 1-2-3	1
INCARICO.....	3
PREMESSO.....	3
BENI IN PROCEDURA.....	3
BENI OGGETTO DI STIMA.....	3
TITOLARITÀ	4
CONFINI.....	4
PROVENIENZE VENTENNALI	5
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI.....	5
PRECISAZIONI	7
NORMATIVA URBANISTICA	8
TITOLI EDILIZI	10
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI	10
ESTRINSECHE:	10
INTRINSECHE:.....	11
LOTTO N. 1	11
CONSISTENZA.....	11
DATI CATASTALI	11
STATO CONSERVATIVO	12
PARTI COMUNI.....	12
STATO DI OCCUPAZIONE.....	12
REGOLARITÀ EDILIZIA	12
LOTTO N. 2	12
CONSISTENZA.....	12
DATI CATASTALI	13
STATO CONSERVATIVO	13
PARTI COMUNI	13
STATO DI OCCUPAZIONE.....	13
REGOLARITÀ EDILIZIA	13
LOTTO N. 3	13
CONSISTENZA.....	14
DATI CATASTALI	14
STATO CONSERVATIVO	14
PARTI COMUNI.....	14
STATO DI OCCUPAZIONE.....	14
REGOLARITÀ EDILIZIA	14
METODO DI STIMA ADOTTATO	15
ANALISI DELLE CARATTERISTICHE:	16
VALORE ATTRIBUIBILE AI BENI.....	16
RIEPILOGO VALUTAZIONI	18
ELENCO ALLEGATI.....	19

INCARICO

All'udienza del 05.12.2023 da parte del G.D. Dott. Flavio Conciatori su proposta dell'Avv ***** e con parere favorevole del C.G. in data 15/11/2023 veniva nominato lo scrivente Geom. Osvaldo Reginelli per l'attività tecnica relativa alla *“quantificazione dell'aumento di valore dei cespiti indicati a seguito delle menzionate procedure (cambio di destinazione d'uso della porzione immobiliare del fabbricato in base all'art. 11 dell'ARAP) e anche alla luce di un eventuale frazionamento del fabbricato”*

PREMESSO

-CHE, ricevuto l'incarico di descrivere e stimare i beni del compendio della procedura, lo Scrivente ha dato corso alle indagini preliminari, di indole informativa e tecnica, indirizzate alla raccolta dei dati indispensabili per poter successivamente procedere alla richiesta della documentazione ipotecaria, catastale e comunale;

-CHE, più volte si è recato presso i beni oggetto di stima per rendersi conto della loro consistenza;

-CHE, raccolti alcuni documenti, ha predisposto gli elaborati grafici e fotografici da allegare alla relazione tecnico descrittiva;

-CHE, in ottemperanza all'incarico ha redatto e inoltrato alle competenti autorità comunali e sovracomunali il progetto per il cambio di destinazione d'uso dell'opificio oggetto di valutazione, con parere favorevole dell'ARAP di Teramo come da allegato provvedimento;

-CHE, ha proceduto alla valutazione dei beni.

Tutto ciò premesso, lo scrivente rassegna il seguente elaborato tecnico estimativo.

BENI IN PROCEDURA

I beni immobili attratti all'attivo della procedura di Concordato Preventivo sono i seguenti:

Comune di ATRI (TE), censiti al:

- **Catasto FABBRICATI – Foglio 59 P.IIa 509 Cat. D/8;**
- **Catasto TERRENI – Foglio 59 P.IIa 509 Ente Urbano;**
- **Catasto TERRENI Foglio 59 P.IIa 340 Seminativo arborato;**
- **Catasto TERRENO – Foglio 59 P.IIa 257 Vigneto;**
- Catasto TERRENO – Foglio 68 P.IIa 162 Seminativo arborato.

BENI OGGETTO DI STIMA

I beni oggetto della stima, in base all'incarico ricevuto, vengono suddivisi e/o raggruppati in modo da formare delle porzioni immobiliari, tali da redigere stime in base alle caratteristiche tecniche e commerciali relative all'indagine di mercato.

Pertanto si ritiene di disporre i beni in tre lotti per una migliore commerciabilità come qui di seguito riportato:

LOTTO 1 - UNITÀ A piano terra porzione centrale e piano primo lato sud superficie: mq 1290 circa con destinazione d'uso scuole e studi professionali, uffici e servizi per attività di rappresentanza delle aziende operanti nell'agglomerato, negozi, spacci aziendali, show-room, servizi reali alle imprese produttive, attività commerciali al minuto e/o ingrosso, logistica, magazzini, conservazione e/o archivio proveniente da uffici giudiziari, attività ricreative (bowling, sale giochi), senza escludere autorimesse-officine e servizi trasporto pubblico locale.

LOTTO 2 - UNITÀ B piano terra e piano primo lato nord superficie: mq 644 circa con destinazione d'uso scuole e studi professionali, poliambulatori, uffici e servizi per attività di rappresentanza delle aziende operanti nell'agglomerato, show-room, rivendita di giornali e simili, servizi reali alle imprese produttive.

LOTTO 3 - UNITÀ C piano terra lato sud e piano terra ammezzato porzione centrale superficie: mq 941 circa con destinazione d'uso scuole e studi professionali, uffici e servizi per attività di rappresentanza delle aziende operanti nell'agglomerato, negozi, spacci aziendali, show-room, servizi reali alle imprese produttive, attività commerciali al minuto e/o ingrosso, logistica, magazzini, conservazione e/o archivio proveniente da uffici giudiziari, attività ricreative (bowling, sale giochi).

Il tutto come meglio rappresentato nell'allegata documentazione grafica per l'individuazione dei lotti.

I terreni di pertinenza riportati al N.C.T. foglio 59 p.lle 509 (di sedime di fabbricato) e le p.lle 340 e 247 (aree adiacenti alla p.la 509) saranno divisi in quota parte proporzionale e da aggiornare catastalmente per il completamento della pratica edilizia in base alle necessità dell'aggiudicatario, ai fini del trasferimento della proprietà l'intero appezzamento di terreno rimane comune a tutti e tre i lotti.

TITOLARITÀ

I beni oggetto di procedura di Concordato Preventivo risultano intestati ai seguenti soggetti:

***** (Proprietà 1/1)

Partita IVA: *****

Sant'Andrea 64023 - Atri (TE)

per quanto attiene i beni censiti al CF foglio 59 p.la 509 del comune di Atri.

Mentre, i beni individuati catastalmente (CT) al foglio 59 p.lle 257 e 340 risultano così intestati:

Si precisa che i nominativi sopra scritti corrispondono a quelli della procedura di concordato preventivo ed a quello dei dati catastali

CONFINI

L'intero immobile confina a nord con la part. 260, a sud con la part. 507 ad est con la part. 510 ad ovest con la part. 507 e 340 (stessa proprietà) salvo altri e/o variati;

il terreno di pertinenza part. 340 confina a nord con le particelle 358 e 527 a sud con la part. 507 ad est con la part. 509 (stessa proprietà) e ad ovest con la part. 257 (stessa proprietà) salvo altri e/o variati;

il terreno di pertinenza part. 257 confina a nord con part. 358 a sud/ovest con part. 255 e ad est con part. 340 (stessa proprietà) salvo altri e/o variati.

PROVENIENZE VENTENNALI

I beni attualmente al CF al foglio 59 p.lla **509** provengono alla ***** per atto di costituzione società del 05.06.2003 Pratica 79966 in atti dal 05.06.2003 e precedentemente dai seguenti titoli:

-con l'atto di compravendita a rogito Notaio Luigi De Galitiis Rep. 49075 del 25/11/1997 trascritto a Teramo il 23/12/1997 al n. 9709 di formalità, la ditta acquistava dal Consorzio per lo Sviluppo Industriale della Provincia di Teramo le aree distinte al Catasto Terreni del Comune di Atri (TE) al Foglio 59 P.Ile 403 e 410 successivamente variate costituendo l'attuale P.Illa 509 del Foglio 59.

-con l'atto di compravendita a rogito Notaio Andrea Costantini Rep. 47792 del 23/05/2001 trascritto a Teramo il 25/05/2001 al n. 4424 di formalità, la ditta acquistava dal Consorzio per lo Sviluppo Industriale della Provincia di Teramo le aree distinte al Catasto Terreni del Comune di Atri (TE) al Foglio 59 P.Ile 506 e 508 successivamente variate costituendo l'attuale P.Illa 509 del Foglio 59.

Mentre i beni riportati catastalmente **CT al foglio 59 p.ile 267 e 340** sono pervenuti in proprietà ai sigg.

mediante atto di compravendita notaio De Galitiis Luigi rep. 52603 del 18.12.1998 trascrizione n.323/1999 dal 14.01.1999 dai precedenti proprietari *****.

Per quanto riguarda le porzioni immobiliari:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione dell'apertura della Liquidazione;
- La situazione delle proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della procedura concordataria risulta invariata;
- La situazione delle proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 31/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Da ispezioni effettuate presso la Conservatoria RR.II. di Teramo gli immobili oggetto di stima sono gravati da:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Teramo il 29/06/2001
Reg. gen. 7875 - Reg. part. 1317
Importo: € 516.456,90
A favore di *****
Contro *****
Capitale: € 438.988,36 oltre spese ed interessi
Rogante: Notaio De Galitiis Luigi Data: 19/06/2001 N° repertorio: 61820
Note: La sopra indicata formalità grava sugli immobili identificati al Catasto Terreni del Comune di Atri (TE) al Fg. 59 P.Ile 403 e 410 successivamente variate costituendo l'attuale P.Illa 509 del Fg. 59.
Documenti successivi correlati:
-Annotazione n.314 del 11.02.2009 rinegoziazione della durata)
-Annotazione n. 1508 del 01.06.2011 (quietanza e conferma)
-Annotazione n. 2265 del 06.09.2011 (atto di rinegoziazione della durata complessiva del mutuo e sospensione dell'ammortamento)
-annotazione n. 2268 del 09.12.2015 (modifica patti contrattuali)
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Teramo il 18/12/2009 Reg. gen. 21653 - Reg. part. 5381
Importo: € 255.066,08 oltre spese ed interessi
A favore di *****
Contro *****
Capitale: € 127.153,04
Rogante: Notaio Luigi De Galitiis Data: 09/12/2009 N° repertorio: 92434 N° raccolta: 20589
Immobile foglio 59 p.lla 509.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Tribunale di Teramo rep.845 del 02.07.2019
Iscritto a Teramo il 18/11/2019 Reg. gen. 16448 - Reg. part. 2398
Capitale: € 57.166,50 oltre spese ed interessi
A favore di *****
Contro *****
Immobile foglio 59 p.lle 340 -257

Trascrizioni

- Trascrizione del 30.12.2019 reg. Part.13332 e reg. gen. n. 18870 Notaio Lauro Roberto rep. 13325/9828 del 19.12.2019 **Destinazione per fini meritevoli di tutela**
(immobile foglio 59 p.lla 257-340 e 162)
- Trascrizione del 12.12.2022 reg. Part.14618 e reg. gen. n. 19944 Notaio Lauro Roberto rep. 15894/11831 del 05.12.2022 **Destinazione per fini meritevoli di tutela**
(immobile foglio 59 p.lla 257-340 e 162)
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Teramo il 17/12/2019 Reg. gen.18334 - Reg. part. 12971
A favore di *****
Contro *****
Immobile foglio 59 p.lla 509.
- **Decreto di ammissione concordato preventivo**
Trascritto a Teramo il 08/01/2021 Reg. gen. 174 - Reg. part. 142
Rep. 1183 del 04/11/2020
A favore di *****
Contro *****
Riferimento Trascrizione n. 15300 del 29/12/2022
Immobile foglio 59 p.lle 59-257
- **Rettifica a Trascrizione**
Trascritto a Teramo il 29/12/2022 Reg. gen. 20914 - Reg. part. 15300
Rep. 1183 del 04/11/2020
Atto giudiziario – Decreto di ammissione concordato preventivo
Contro *****
Riferimento Trascrizione n. 142 del 2021
Immobile foglio 59 p.lle 59-340 -257

PRECISAZIONI

In merito alla convezione, trascrizione atto pubblico, iscritta a Teramo il 30.12.2019 Registro generale n. 18870, registro particolare n. 13332, DESTINAZIONE PER FINI MERITEVOLI DI TUTELA, si riporta quanto segue:

*"I Signori **** E La Societa' *****", Hanno Dichiarato Di Destinare Gli Immobili Indicati In Quadro B Ai Sensi Dell'art. 2645-Ter C.C. A Beneficio Della Massa Dei Creditori Della Societa' *****", Affinche', Attraverso La Loro Alienazione, Che Dovra' Avvenire Secondo Il Programma Di Cui Alla Procedura Concorsuale O Sue Successive Modifiche E Integrazioni, Vengano Soddisfatti I Crediti Vantati Dalla Massa Dei Creditori Della Societa', Senza Che Le Vicende Dei Disponenti Possano Influire Sulla Sorte Degli Immobili Stessi. La Destinazione E' Sospensivamente Condizionata All'omologa Da Parte Del Tribunale Di Teramo, Di Una Delle Procedure Di Cui Agli Artt. 160,161 E 182 Bis Del R.D. 16 Marzo 1942 N. 267, Ed Avra' Effetto A Partire Da Tale Data E Sara' Irrevocabile, Salvo Quanto Previsto Al Successivo Art. 6. Disponenti Sono I Signori **** E La Societa' *****".* Costituiscono Il fondo: - Gli Immobili; - I Frutti Prodotti; - Ogni Bene E Diritto Acquisito Per Mezzo Del Fondo O Quale Corrispettivo Dell'alienazione O Dell'impiego Di Beni Del Fondo. Il Fondo E' In Proprieta' E Titolarita' Del Gestore, Affinche' Egli Se Ne Avvalga E Ne Disponga Secondo Le Modalita' E Per I Fini Enunciati In Questo Atto. Il Fondo E' Separato Dal Patrimonio Proprio Del Gestore E Non E' In alcun Caso Aggredibile Ne' Dai Suoi Creditori Ne' Dai Creditori Della Disponente, Salvo Quanto Previsto Dall'art. 2645-Ter C.C.. Per Effetto Del Vincolo Di Destinazione Costituito Con Il Presente Atto, Sara' Inefficace Nei Confronti Dei Disponenti Ogni Eventuale E Futura Ipoteca Giudiziale Iscritta Sugli Immobili E Ogni Azione Esecutiva Promossa Contro Gli Immobili Stessi Da Parte Di Uno O Piu' Dei Creditori Della Societa' *****". *Così Come Da Parte Dei Creditori Particolari Dei Disponenti. L'ufficio Di Gestore E' Inizialmente Ricoperto Dai Disponenti, Ciascuno Per I Beni Di Rispettiva Proprieta'. Nel Caso In Cui Si Verificassero I Presupposti Che Rendano Necessaria L'alienazione, In Tutto O In Parte, Degli Immobili, Assumera' L'ufficio Di Gestore Il O I Liquidatori Giudiziali Che Saranno Nominati Dalla Procedura, Ai Quali I Disponenti, Conferiscono Fin D'ora Mandato Con Rappresentanza A Vendere, In Tutto O In Parte, Gli Immobili, Al Fine Di Soddisfare, Con Il Relativo Ricavato, Le Ragioni Dei Creditori Della *****". Il Mandato Conferito E' Da Intendersi Irrevocabile, Ai Sensi Dell'art. 1723, C Omma 2, C.C., In Quanto Conferito Anche Nell'interesse Di Terzi E Con Espresso Obbligo Del Rendiconto. I Diritti E Gli Obblighi Del Gestore E La Successione Nell'ufficio Sono Disciplinati Nella Parte Ii Di Questo Atto. Il Presente Atto Produrrà I Suoi Effetti, Dal Momento Della Omologa Da Parte Del Tribunale Di Teramo, Di Una Delle Procedure Di Cui Agli Artt. 160,161 E 182 Bis Del R.D. 16 Marzo 1942 N. 267, Che Dovra' Avvenire Entro La Data Del 31 Dicembre 2021, Costituendo Piena Prova Della Verificata Condizione Il Provvedimento Del Tribunale, Mentre Esaurirà I Propri Effetti Al Verificarsi Del Primo Dei Seguenti Eventi: - Mancata Omologa Di Una Delle Procedure Di Cui Agli Artt. 160,161 E 182 Bis Del R.D. 16 Marzo 1942 N. 267 Entro Il Termine Del 31 Dicembre 2021; - Realizzazione Integrale Ovvero Impossibilita' Totale Di Realizzare La Destinazione; - Vendita Degli Immobili Da Parte Degli Organi Della Procedura; - Vendita Degli Immobili Posta In Essere Dal Gestore, Se Autorizzata Dal Tribunale Ai Sensi Dell'art. 167 L.Fall.; - Prodursi Di Ogni Altra Causa Di Cessazione Di Diritto O Prevista Dalla Legge. I Disponenti Potranno Dichiarare, Con Atto Pubblico, L'impossibilita' Di Realizzare La Destinazione E La Conseguente Cessazione Del Vincolo Di Destinazione Medesimo Costituito Sugli Immobili Con Il Presente Atto. In Tutti I Casi In Cui La Destinazione Venisse A Cessare Per Causa Diversa Dalla Vendita Degli Immobili, I Disponenti Si Obbligano Ad Intervenire In Atto Pubblico Notarile Al Fine Di Consentire L'annotazione A Margine Della Trascrizione Del Presente Atto, Della Cessazione Del Vincolo Di Destinazione Medesimo. Il Gestore Dispone Dei Beni Senza alcuna Limitazione Che Non Risulti In Questo Atto E Senza Dovere Mai Altrimenti Giustificare I Propri Poteri, Che Coincidono Con Quelli Che La Legge Riconosce Al Proprietario O Titolare Dei Beni Destinati. Il Gestore Ha Legittimazione Processuale Attiva E Passiva In Relazione Ai Beni Del Fondo. Gli Atti Di Alienazione, Di Costituzione Di Diritti Reali Ivi Inclusi Diritti Reali Di Garanzia, Nonche' Gli Altri Atti Comunque Eccedenti L'ordinaria Amministrazione, Aventi A Oggetto Il Fondo, Potranno Essere Compiuti Soltanto Per La Realizzazione Del Fine Di Destinazione E, Quindi, Dovranno Recare, A Pena Di Inefficacia Dell'atto Medesimo, L'espressa menzione Dello Stesso Vincolo Di Destinazione. Fino A Quando L'ufficio Di Gestore Sara' Rivestito Dai Disponenti Essi, Anche Come Rappresentati, Si Obbligano A Non Alienare Ne' A Costituire Diritti Reali A Qualsiasi Titolo Sui Beni Destinati, Fatto Salvo Il Caso In Cui Il Ricavato Della Vendita Sia Destinato Al Pagamento Dei Creditori Della Societa' *****". Il Gestore E' Obbligato A Tenere I Beni Del Fondo Separati Sia Dai Propri, Sia Da Qualsiasi Altro Bene O Diritto Gli Sia Intestato. In particolare: A) Tutte Le Volte Che Si Tratti Di Beni O Diritti Iscritti O Iscrivibili In Registri, Pubblici O Privati, Il Gestore E' Tenuto A Richiedere L'iscrizione O Nella Sua Qualita' Di Gestore Del Fondo O Al Nome Del Fondo O In Qualsiasi Altro Modo Che Riveli L'esistenza Della Destinazione; B) I Rapporti Bancari Istituiti Dal Gestore E Tutti I Contratti Da Lui Stipulati Saranno Intestati Al Gestore Nella Sua Qualita' O Al Fondo E Ogni Somma Sara' Depositata Nei Conti Così Denominati. 10. Deleghe Del Gestore. Il Gestore E' Di Regola Tenuto A Svolgere Le Proprie Funzioni Personalmente, Ma Potra' Delegare A Terzi: - Il Compimento Di Attivita' Per Un Tempo Determinato Sotto Il Suo Diretto Controllo; - Le Attivita' Il Cui Compimento Richieda Il Possesso Di Particolari Abilitazioni Professionali E Comunque Che Esulino Dalle Sue Personali Cognizioni Professionali. 11. Presupposti Della Responsabilita' Del Gestore E Ipotesi Di Suo Esonero Da Responsabilita'. Il Gestore E' Responsabile Per I Propri Atti E/O Omissioni Quando Si Sia Comportato, Con Dolo O Colpa Grave, In Difformita' Dalle Prescrizioni Di Legge, Ovvero Abbia Violato Le Disposizioni Di Questo Atto, Ovvero Abbia Agito In Conflitto Di Interessi. L'attivita' Del Gestore, Per Quanto Non Previsto Nel Presente Atto, E' Regolata Dalle Norme Sul Mandato. 12. Compenso Del Gestore. L'ufficio Di Ciascun Gestore Nominato Nel Presente Atto E' Gratuito. Il Compenso Spettante A Chi Eventualmente Ricopra L'ufficio Di Gestore Successivamente A Ciascuna Parte Disponente Sara' Fissato Dal Soggetto Che Ha Il Potere Di Nominarlo. Il Gestore Si Obbliga A Curare, Sotto La Direzione Degli Organi Della Procedura, La Vendita Degli Immobili, Attribuendo Quindi Il Ricavato Di Ciascuna Vendita A Favore Della Massa Dei Creditori Della Societa', Secondo L'entita' E L'ammontare, I Tempi E Le Modalita' Definiti Nella Procedura Concorsuale E Sue Successive Eventuali Modifiche E Integrazioni, Salvo In Ogni Caso Le Legittime Cause Di Prelazione. 18. Beneficiari. Stante Quanto Sopra Disposto, Sono Beneficiari Della Destinazione Tutti I Creditori Della Societa' *****".*

In merito alla convenzione, Trascrizione del 12/12/2022 - Registro Particolare 14618 DESTINAZIONE PER FINI MERITEVOLI DI TUTELA, si riporta quanto segue:

*"premesse che la societa' ***** aveva deliberato, con determina in data 19 dicembre 2019 giusta atto a rogito notaio lauro rep. n. 13.324, registrato a giulianova il 20 dicembre 2019 al n. 7700/1t, la presentazione della domanda di ammissione al tribunale di teramo ad una delle procedure di cui agli artt. 160,161 e 182 bis del r.d. 16 marzo 1942 n. 267; b) che i costituiti sono soci sia della societa' disponente sia della citata societa' *****", societa' legate tra loro da interessi comuni, ed avevano, pertanto, interesse a che venisse omologata la procedura di concordato preventivo, al fine di procedere, successivamente all'alienazione di beni di proprieta' ed al pagamento dei creditori nelle misure previste nel piano concordatario; c) che gli stessi, in proprio, sono pieni ed esclusivi proprietari di appezzamenti di terreni siti nel comune di atri, censiti nel catasto terreni del predetto comune al foglio 59, particelle: - 257, vigneto, cl. 2, mq. 180, r.d. euro 1,49, r.a. euro 1,12; - 340, semin arbor, cl. 4, mq. 44890, r.d. euro 15,04, r.a. euro 18,51; d) che la societa' ***** e' piena ed esclusiva proprietaria dell'appezzamento di terreno sito nel comune di atri, censito nel catasto terreni del predetto comune al foglio 68, particella 162, semin arbor, classe 3, mq. 2120, r.d. euro 9,85, r.a. euro 9,85; e) che, in data 19 dicembre 2019 con atto a rogito notaio lauro rep. n. 13.325 racc. 9.828, registrato a giulianova il 27 dicembre 2019 al n. 7802/1t, trascritto a teramo il 30 dicembre 2019 al n. 13332 di formalita', i disponenti ****, ***** e la societa' *****", hanno destinato detti immobili, ai sensi dell'art. 2645-ter, c.c., senza trasferirne la proprieta', a beneficio della massa dei creditori sociali, si' che attraverso la loro alienazione, realizzata attraverso la direzione e la vigilanza degli organi della procedura concorsuale (la "procedura"), i creditori medesimi venissero soddisfatti nella misura prevista nel piano; f) che, tale destinazione era sospensivamente condizionata all'omologa da parte del tribunale di teramo, di una delle procedure di cui agli artt. 160,161 e 182 bis del r.d. 16 marzo 1942 n. 267, entro la data del 31 dicembre 2021; g) che, in data 4 novembre 2020 il tribunale di teramo ha ammesso,*

ai sensi dell'art. 163 l.f., la detta società' "*****" alla procedura di concordato preventivo, successivamente omologata dal detto tribunale con sentenza n. 43/2022 in data 11 ottobre 2022 (rep. n. 164/2022 cron. 1935/2022) e, quindi, successivamente alla data sopra indicata con conseguente decadenza del suddetto vincolo; f) che, i signori ***** intendono creare un nuovo vincolo di destinazione sui medesimi beni. tutto ciò premesso i signori ***** e la società' "*****", hanno dichiarato, a seguito della omologa della procedura di concordato preventivo di cui in premessa del trascrivendo atto, di destinare gli immobili indicati inquadro b, ai sensi dell'art. 2645-ter c.c. a beneficio della massa dei creditori della società' "*****", affinché, attraverso la loro alienazione, che dovrà avvenire secondo il programma di cui alla procedura concorsuale o sue successive modifiche e integrazioni, vengano soddisfatti i crediti vantati dalla massa dei creditori della società', senza che le vicende dei disponenti possano influire sulla sorte degli immobili stessi. disponenti sono i signori ***** e la società' "*****". 3.1 costituiscono il fondo: - gli immobili; - i frutti prodotti; - ogni bene e diritto acquistato per mezzo del fondo o quale corrispettivo dell'alienazione o dell'impiego di beni del fondo. il fondo e' in proprietà' e titolarità' del gestore, affinché' egli se ne avvalga e ne disponga secondo le modalità' e per i fini enunciati in questo atto. il fondo e' separato dal patrimonio proprio del gestore e non e' in alcun caso aggredibile ne' dai suoi creditori ne' dai creditori della disponente, salvo quanto previsto dall'art. 2645-ter c.c. per effetto del vincolo di destinazione costituito con il trascrivendo atto, sarà' inefficace nei confronti dei disponenti ogni eventuale e futura ipoteca giudiziale iscritta sugli immobili e ogni azione esecutiva promossa contro gli immobili stessi da parte di uno o più' dei creditori della società' "*****" così' come da parte dei creditori particolari dei disponenti. l'ufficio di gestore e' inizialmente ricoperto dai disponenti, ciascuno per i beni di rispettiva proprietà'. nel caso in cui si verificassero i presupposti che rendano necessaria l'alienazione, in tutto o in parte, degli immobili, assumerà' l'ufficio di gestore il liquidatore giudiziale nominato dalla procedura, al quale i disponenti, anche come rappresentati, conferiscono fin d'ora mandato con rappresentanza a vendere, in tutto o in parte, gli immobili, al fine di soddisfare, con il relativo ricavato, le ragioni dei creditori della "*****", come meglio specificato nella parte iii del presente atto. il mandato conferito e' da intendersi irrevocabile, ai sensi dell'art. 1723, comma 2, c.c., in quanto conferito anche nell'interesse di terzi e con espresso obbligo del rendiconto. i diritti e gli obblighi del gestore e la successione nell'ufficio sono disciplinati nella parte ii di questo atto. per l'individuazione dei beneficiari si rinvia alla parte iii. il presente atto esaurirà' i propri effetti al verificarsi del primo dei seguenti eventi: - realizzazione integrale ovvero impossibilità' totale di realizzare la destinazione, ivi inclusa la revoca del concordato; - vendita degli immobili da parte degli organi della procedura; - vendita degli immobili posta in essere dal gestore, se autorizzata dal tribunale ai sensi dell'art. 167 l.fall.; - prodursi di ogni altra causa di cessazione di diritto o prevista dalla legge; - comunque e indipendentemente da ogni altra evenienza alla data del 31 dicembre 2032. i disponenti potranno dichiarare, con atto pubblico, l'impossibilità' di realizzare la destinazione e la conseguente cessazione del vincolo di destinazione medesimo costituito sugli immobili con il presente atto. in tutti i casi in cui la destinazione venisse a cessare per causa diversa dalla vendita degli immobili, i disponenti si obbligano ad intervenire in atto pubblico notarile al fine di consentire l'annotazione a margine della trascrizione del presente atto, della cessazione del vincolo di destinazione medesimo. il presente atto e' regolato, per quanto in esso non previsto, dalla legge italiana sostanziale e processuale, comprese le leggi speciali vigenti in Italia in materia di separazione patrimoniale. parte ii il gestore dispone dei beni senza alcuna limitazione che non risulti in questo atto e senza dovere mai altrimenti giustificare i propri poteri, che coincidono con quelli che la legge riconosce al proprietario o titolare dei beni destinati. il gestore ha legittimazione processuale attiva e passiva in relazione ai beni del fondo. gli atti di alienazione, di costituzione di diritti reali ivi inclusi diritti reali di garanzia, nonché' gli altri atti comunque eccedenti l'ordinaria amministrazione, aventi a oggetto il fondo, potranno essere compiuti soltanto per la realizzazione del fine di destinazione e, quindi, dovranno recare, a pena di inefficacia dell'atto medesimo, l'espressa menzione dello stesso vincolo di destinazione. fino a quando l'ufficio di gestore sarà' rivestito dai disponenti essi, anche come rappresentati, si obbligano a non alienare ne' a costituire diritti reali a qualsiasi titolo sui beni destinati, fatto salvo il caso in cui il ricavato della vendita sia destinato al pagamento dei creditori della società' "*****". il gestore e' obbligato a tenere i beni del fondo separati sia dai propri, sia da qualsiasi altro bene o diritto gli sia intestato. in particolare: a) tutte le volte che si tratti di beni o diritti iscritti o iscrivibili in registri, pubblici o privati, il gestore e' tenuto a richiederne l'iscrizione o nella sua qualità' di gestore del fondo o al nome del fondo o in qualsiasi altro modo che riveli l'esistenza della destinazione; b) i rapporti bancari istituiti dal gestore e tutti i contratti da lui stipulati saranno intestati al gestore nella sua qualità' o al fondo e ogni somma sarà' depositata nei conti così' denominati. il gestore e' di regola tenuto a svolgere le proprie funzioni personalmente, ma potrà' delegare a terzi: - il compimento di attività' per un tempo determinato sotto il suo diretto controllo; - le attività' il cui compimento richieda il possesso di particolari abilitazioni professionali e comunque che esulino dalle sue personali cognizioni professionali. il gestore e' responsabile per i propri atti e/o omissioni quando si sia comportato, con dolo o colpa grave, in difformità' dalle prescrizioni di legge, ovvero abbia violato le disposizioni di questo atto, ovvero abbia agito in conflitto di interessi. l'attività' del gestore, per quanto non previsto nel presente atto, e' regolata dalle norme sul mandato. il gestore rimane nell'ufficio fino al verificarsi di uno dei seguenti eventi: a) morte; b) revoca; c) dimissioni. qualora il gestore nominato nel presente atto cessi dall'ufficio per qualsiasi causa, nuovo gestore del fondo sarà' il soggetto che la parte disponente nominerà' in un successivo atto fra vivi. laddove la parte disponente non effettui la nomina del gestore subentrante nei 30 giorni successivi a quello in cui si e' verificata la causa di cessazione dall'ufficio del gestore uscente, a detta nomina provvederà', su istanza di chiunque vi abbia interesse, l'autorità' giudiziaria. la nomina del nuovo gestore non determina trasferimento della proprietà' del fondo e la sua attività', per quanto non previsto nel presente atto, e' regolata dalle norme sul mandato. i disponenti possono in ogni tempo revocare, anche in assenza di una giusta causa, il gestore per mezzo di atto scritto, comunicato per iscritto senza indugio al gestore uscente e alla procedura. la revoca ha effetto trascorsi 30 (trenta) giorni dal momento della ricezione di detta comunicazione da parte del gestore uscente. la presente clausola non trova applicazione riguardo al gestore nominato nel presente atto. il gestore può' in ogni tempo dimettersi dall'ufficio, dandone senza indugio comunicazione scritta ai disponenti e alla procedura. le dimissioni avranno effetto trascorsi 30 (trenta) giorni dal momento della ricezione di detta comunicazione da parte dei disponenti e della procedura. il gestore dimissionario resterà' però' in carica fino al subentro nella carica stessa del nuovo gestore. il gestore si obbliga a curare, sotto la direzione degli organi della procedura, la vendita degli immobili, attribuendo quindi il ricavato di ciascuna vendita a favore della massa dei creditori della società', secondo l'entità' e l'ammontare, i tempi e le modalità' definiti nella procedura concorsuale e sue successive eventuali modifiche e integrazioni, salve in ogni caso le legittime cause di prelazione. stante quanto sopra disposto, sono beneficiari della destinazione tutti i creditori della società' "*****". - b - beni immobili destinati a) di piena ed esclusiva proprietà' della società' dei signori *****: - appezzamenti di terreni siti nel comune di Atri, censiti nel catasto terreni del predetto comune al foglio 59, particelle: - 257, vigneto, cl. 2, mq. 180, r.d. euro 1,49, r.a. euro 1,12; - 340, semin arbor, cl. 4, mq. 4480, r.d. euro 15,04, r.a. euro 18,51. b) di piena ed esclusiva proprietà' della società' "*****": - appezzamento di terreno sito nel comune di Atri, censito nel catasto terreni del predetto comune al foglio 68, particella 162, semin arbor, classe 3, mq. 2120, r.d. euro 9,85, r.a. euro 9,85

NORMATIVA URBANISTICA

Dalla consultazione al Comune di Atri (TE) si rileva che l'area in procedura su cui sorge il complesso industriale (Fig. 59 P.Illa 509) ha destinazione urbanistica:

- PRG- PIANO REGOLATORE
ZONA “Art. 18-AP – Articolo 18 punto 5 N.T.A–
Ambiti extraurbani consolidati – attività produttive

- AMB – P.R.P. Ambito
ZONA 5 - Ambito n° 5: Colline Teramane
Fonte: Tavola b. 7 b. Piano Regolatore Paesistico

- TV – P.R.P. – Tutela e valorizzazione
ZONA D
Trasformabilità a regime ordinario
Fonte: Tavola b. 7 b. Piano Regolatore Paesistico

- SI – P.T.C.P. – Sistema insediativo
ZONA B5 – Art. 19 N.T.A. P.T.C.P.
Sistema insediativo
Insediamenti monofunzionali

TITOLI EDILIZI

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il fabbricato di cui fa parte le porzioni immobiliari oggetto di valutazione è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- 1) Concessione Edilizia n. 107/98 del 02/07/1998;
- 2) Concessione Edilizia n. 18/01;
- 3) D.I.A. Prot. 1100 del 18/04/2001;
- 4) D.I.A. Prot. n. 16480 del 14/11/2003;
- 5) Permesso di Agibilità del 24/05/2012

6) Istanza di P.C. per cambio di destinazione d'uso e suddivisione in tre unità immobiliari Comune di Atri Prot. SUAP 0029016 del 19/04/2024, cui ha fatto seguito nota dell'ARAP (acquisita al protocollo di ARAP in data 22/04/2024 col n.0SU/3547) con richiesta documenti integrativi in data 20/05/2024 (pagamento oneri – e vari) oltre e principalmente parere favorevole al cambio di destinazione da perfezionarsi successivamente in base all'effettiva richiesta del soggetto interessato (acquirente).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari è stato realizzato secondo le caratteristiche costruttive di seguito elencate:

L'intero immobile è costituito da un opificio industriale con annessa area esterna di pertinenza.

Il capannone è realizzato con struttura in elementi portanti prefabbricati (pilastri e travi) e chiusure verticali con pannelli in calcestruzzo prefabbricato. Il fabbricato è costituito da piano terra con zona porticato, locali produttivi, spazio espositivo, uffici e servizi igienici, piano ammezzato con un piccolo locale magazzino e dal piano primo con locali produttivi, spazio espositivo, uffici e servizi igienici. I piani sono messi in comunicazione da scale interne e da un ampio montacarichi. Al piano primo si accede anche per mezzo di una scala esterna, prima di ringhiera. I locali produttivi al piano terra e primo hanno pavimentazione del tipo industriale, mentre gli spazi espositivi e gli uffici hanno pavimentazione in marmo, così come anche le scale di collegamento fra i piani. I servizi igienici sono pavimentati e rivestiti con piastrelle in ceramica. L'illuminazione naturale avviene per mezzo di ampie finestre con infissi in alluminio. I servizi igienici sono dotati dei sanitari essenziali. Presenti gli impianti, non verificati se funzionanti e/o a norma. L'area di pertinenza, alla quale si accede direttamente dalla strada per mezzo di accesso carrabile con cancello metallico scorrevole, risulta completamente asfaltata ed è recintata con muretto in calcestruzzo con sovrastanti elementi metallici; su di essa è presente un silos per la lavorazione dei materiali.

Analisi delle caratteristiche

ESTRINSECHE:

- 1) ambiente economico e sociale : discreto, in quanto inserito nella zona Industriale del Comune di Atri (TE).
- 2) collegamenti stradali : buoni, a poca distanza del casello autostradale Atri-Pineto della A14.
- 3) condizioni climatiche : buone, tipiche del medio entroterra, con un clima caldo e ventilato estivo e non eccessivamente freddo d'inverno.
- 4) servizi sociali e commerciali : discreti, i diversi servizi commerciali e comunali sono siti nel centro abitato di Atri (TE).

INTRINSECHE:

- 1) Accessibilità : Buona.
- 2) Funzionalità generale : Buona.
- 3) Funzionalità impianti : Presenti, al sopralluogo, non verificati se a norma.
- 4) Grado di rifinitura : Buono.
- 5) Stato di manutenzione : Buono.
- 6) Esposizione : Buona.
- 7) Salubrità : Buona.
- 8) Panoramica : Discreta.

LOTTO N. 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

LOTTO 1 - UNITÀ A piano terra porzione centrale e piano primo lato sud superficie: mq 1290 circa con destinazione d'uso scuole e studi professionali, uffici e servizi per attività di rappresentanza delle aziende operanti nell'agglomerato, negozi, spacci aziendali, show-room, servizi reali alle imprese produttive, attività commerciali al minuto e/o ingrosso, logistica, magazzini, conservazione e/o archivio proveniente da uffici giudiziari, attività ricreative (bowling, sale giochi), senza escludere autorimesse-officine e servizi trasporto pubblico locale.

Il tutto come meglio rappresentato nell'allegata documentazione grafica per l'individuazione dei lotti.

I terreni di pertinenza riportati al N.C.T. foglio 59 p.lle 509 (di sedime di fabbricato) e le p.lle 340 e 247 (aree adiacenti alla p.lla 509) saranno divisi in quota parte proporzionale e da aggiornare catastalmente per il completamento della pratica edilizia in base alle necessità dell'aggiudicatario, ai fini del trasferimento della proprietà l'intero appezzamento di terreno rimane comune a tutti e tre i lotti.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale pluriuso	169,72 mq	186,00 mq	1	186,00 mq	2,55 mt	PT
Locale pluriuso	1.024,38 mq	1.103,00 mq	1	1.103,00 mq	4,00 mt	P1
Porticato comune al lotto 2	104 mq	104 mq	1	104 mq		PT

I beni non sono comodamente divisibili in natura, con modeste opere murarie oltre ai necessari adeguamenti e suddivisioni delle varie utenze e impiantistica come da elaborati grafici "suddivisione in lotti" da realizzarsi a cura e spese dell'aggiudicatario di ogni singolo bene, a seguito di vendite giudiziarie.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	59	509			D8				11.156,00 €		

Catasto Terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
	59	509			Ente Urbano		00 46 20				
	59	340			Seminativo Arborato	4	00 44 80	15,04 €	18,51 €		
	59	257			Vigneto	2	00 01 80	1,49 €	1,12 €		

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza, nell'insieme, tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nel concordato preventivo.

Per il trasferimento della proprietà della porzione oggetto del presente lotto dovrà essere effettuata variazione catastale ai fini della consistenza e dell'esatta individuazione.

STATO CONSERVATIVO

Dai sopralluoghi effettuati l'immobile oggetto di valutazione risultava in buono stato di conservazione, con presenza di beni mobili, di arredo e in marmo e macchinari per la lavorazione non compresi nella presente valutazione.

PARTI COMUNI

L'immobile risulta avere parti comuni con l'unità lotto "B": muratura e porticato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla Soc. ***** per la lavorazione di marmi.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta essere conforme ai titoli edilizi rilasciati, ad eccezione del perfezionamento della pratica di cambio di destinazione d'uso in data successiva all'aggiudicazione **da parte dell'aggiudicatario.**

LOTTO N. 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

LOTTO 2 - UNITÀ B piani terra e piano primo lato nord superficie: mq 644 circa con destinazione d'uso scuole e studi professionali, poliambulatori, uffici e servizi per attività di rappresentanza delle aziende operanti nell'agglomerato, show-room, rivendita di giornali e simili, servizi reali alle imprese produttive.

I terreni di pertinenza riportati al N.C.T. foglio 59 p.lle 340 e 247 saranno divisi in quota parte proporzionale e da aggiornare catastalmente per il completamento della pratica edilizia in base alle necessità dell'aggiudicatario. ai fini del trasferimento della proprietà l'intero appezzamento di terreno rimane comune a tutti e tre i lotti.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale pluriuso	201,00 mq	216,00 mq	1	216,00 mq	2,55 mt	PT
Locale pluriuso	294,15 mq	336,00 mq	1	336,00 mq	4,00 mt	P1
Porticato PT e terrazzo P1	94,00 mq	94,00 mq	1	94,00 mq		
Porticato comune al lotto 1	104 mq	104 mq	1	104 mq		PT

I beni non sono comodamente divisibili in natura, con modeste opere murarie oltre ai necessari adeguamenti e suddivisioni delle varie utenze e impiantistica come da elaborati grafici "suddivisione in lotti" da realizzarsi a cura e spese dell'aggiudicatario di ogni singolo bene, a seguito di vendite giudiziarie.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	59	509			D8				11.156,00 €		

Catasto Terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
	59	509			Ente Urbano		00 46 20				
	59	340			Seminativo Arborato	4	00 44 80	15,04 €	18,51 €		
	59	257			Vigneto	2	00 01 80	1,49 €	1,12 €		

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza, nell'insieme, tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nel concordato preventivo.

Per il trasferimento della proprietà della porzione oggetto del presente lotto dovrà essere effettuata variazione catastale ai fini della consistenza e dell'esatta individuazione.

STATO CONSERVATIVO

Da sopralluoghi effettuati l'immobile oggetto di valutazione risultava in buono stato di conservazione, con presenza di beni mobili, di arredo e in marmo e macchinari per la lavorazione non compresi nella presente valutazione.

PARTI COMUNI

L'immobile risulta avere parti comuni con le unità B e C.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla Soc. ***** per la lavorazione di marmi.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta essere conforme ai titoli edilizi rilasciati, ad eccezione del perfezionamento della pratica di cambio di destinazione d'uso in data successiva all'aggiudicazione **da parte dell'aggiudicatario.**

LOTTO N. 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

LOTTO 3 - UNITÀ C piano terra lato sud e piano terra ammezzato porzione centrale superficie: mq 941 circa con destinazione d'uso scuole e studi professionali, uffici e servizi per attività di rappresentanza delle aziende operanti nell'agglomerato, negozi, spacci aziendali, show-room, servizi reali alle imprese produttive, attività commerciali al minuto e/o ingrosso, logistica, magazzini, conservazione e/o archivio proveniente da uffici giudiziari, attività ricreative (bowling, sale giochi).

Il tutto come meglio rappresentato nell'allegata documentazione grafica per l'individuazione dei lotti.

I terreni di pertinenza riportati al N.C.T. foglio 59 p.lle 509 (di sedime di fabbricato) e le p.lle 340 e 247 (aree adiacenti alla p.lla 509) saranno divisi in quota parte proporzionale e da aggiornare catastalmente per il

completamento della pratica edilizia in base alle necessità dell'aggiudicatario, ai fini del trasferimento della proprietà l'intero appezzamento di terreno rimane comune a tutti e tre i lotti.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale pluriuso	872,46 mq	909,00 mq	1	909,00 mq	2,55 mt	PT
Soppalco	23 mq	33,00 mq	1	33,00 mq	4,00 mt	P1

I beni non sono comodamente divisibili in natura, con modeste opere murarie oltre ai necessari adeguamenti e suddivisioni delle varie utenze e impiantistica come da elaborati grafici "suddivisione in lotti" da realizzarsi a cura e spese dell'aggiudicatario di ogni singolo bene, a seguito di vendite giudiziarie.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	59	509			D8				11.156,00 €		

Catasto Terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
	59	509			Ente Urbano		00 46 20				
	59	340			Seminativo Arborato	4	00 44 80	15,04 €	18,51 €		
	59	257			Vigneto	2	00 01 80	1,49 €	1,12 €		

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza, nell'insieme, tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nel concordato preventivo.

Per il trasferimento della proprietà della porzione oggetto del presente lotto dovrà essere effettuata variazione catastale ai fini della consistenza e dell'esatta individuazione.

STATO CONSERVATIVO

Da sopralluoghi effettuati l'immobile oggetto di valutazione risultava in buono stato di conservazione, con presenza di beni mobili, di arredo e in marmo e macchinari per la lavorazione non compresi nella presente valutazione.

PARTI COMUNI

L'immobile risulta avere parti comuni con l'unità lotto "B": muratura e porticato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla Soc. ***** per la lavorazione del marmo.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta essere conforme ai titoli edilizi rilasciati, ad eccezione del perfezionamento della pratica di cambio di destinazione d'uso in data successiva all'aggiudicazione **da parte dell'aggiudicatario**

METODO DI STIMA ADOTTATO

Per la determinazione del valore di mercato dell'opificio in esame si è utilizzato il metodo di stima diretto attraverso il procedimento comparativo monoparametrico, tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente: la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, l'esposizione, la panoramicità, la situazione occupazionale, la consistenza superficiale dei beni, la situazione edilizia, la futura destinazione d'uso, le caratteristiche ai fini energetici, e quant'altro possa incidere sulla determinazione del valore, con particolare riguardo allo STATO manutentivo.

La media dei prezzi dei beni analoghi determinata è stata temperata positivamente o negativamente alla luce degli indici specifici del bene oggetto della presente stima considerando tra gli altri, lo stato conservativo e manutentivo delle porzioni nonché la situazione del mercato immobiliare in crisi (con particolare riferimento alle attività produttive) in cui verte l'intero territorio nazionale ed, in particolare, quello dei luoghi in cui si trovano i beni oggetto di stima.

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

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

Tali prezzi vengono aggiornati in base alle effettive caratteristiche costruttive: con particolare riferimento all'impiantistica da revisionare, allo stato manutentivo, all'altezza utile dei locali (H=m.4.40 utili sotto trave per il piano terra ed h= m. 2.70 sotto controsoffittatura per gli uffici, e di tutti altri elementi che incidono sulla valutazione dell'immobile in positivo ed in negativo, applicando coefficienti correttivi derivanti dall'analisi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e mediati con i prezzi derivanti dall'indagine diretta, in considerazione anche dell'attuale crisi immobiliare che investe l'intero territorio nazionale oltre e principalmente quello locale.

ANALISI DELLE CARATTERISTICHE:

Estrinseche

- Ambiente economico sociale: discreto in quanto trattasi di zona artigianale/industriale.
- Collegamenti stradali: buono.
- Condizioni climatiche: buone, tipiche della zona collinare;

Intrinseche

- Accessibilità: buona per quanto riguarda le strade comunali e provinciali;
- Funzionalità generale: discreta. La funzionalità distributiva degli spazi è discreta;
- Grado di rifinitura: buona;
- Stato di manutenzione: buono;
- Esposizione: buona;
- Salubrità: buona;
- Panoramicità: Il presente opificio confina con aree libere e in parte con altri opifici industriali/artigianali, oltre alla viabilità e parcheggi;
- Dotazione di spazi esterni all'edificio: buona, in quanto dotato di corte pertinenziale recintata con accesso attraverso un cancello carrabile e sufficiente spazio di manovra

VALORE ATTRIBUIBILE AI BENI

LOTTO N.1 -

In base alla descrizione sopra riportata, alla descrizione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si è proceduto alla comparazione con beni analoghi ed alla valutazione degli impianti da adeguarsi in base al lotto, tenendo in considerazione le unità strutturali dell'edificio, oltre e principalmente alla futura destinazione d'uso, attualmente il valore complessivo dell'opificio in questa zona del Comune Atri-è pari a € **586.000,00** in c.t. così distinto:

Piano Terra e Primo:

a) Uffici e area pertinenziale:

- locale pluriuso piano terra e piano primo mq. 1.289 x €/mq. 380,00=€ 489.820,00
- area porticato comune all'unità B
(mq. 104 x (€ 450x cf. 0,5) : 2 = € 11.700,00
- area pertinenziale "terreno" di mq 4.660 (p.lle 340 mq. 4.480 e 257 mq. 180) in comune con le unità B e C
(mq. 4.660 x €/mq 10,00) : 3=€ 15.533,00
- area pertinenziale terreno di mq 4.620,00 (p.lla 509) in comune con le unità B e C
(mq. 4.620 x €/mq x 0,10 x 462 x 450) : 3 = € 69.300,00

TOTALE € 586.000,00 in cifra tonda

Regime fiscale : I beni sono soggetti ad I.V.A.

Il valore commerciale della porzione immobiliare UNITA' "A", viene determinato in complessive
€ 586.000,00 in c.t. (diconsi Euro cinquecentottaseimila/00).

LOTTO N.2 -

In base alla descrizione sopra riportata, alla descrizione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si è proceduto alla comparazione con beni analoghi ed alla valutazione degli impianti da adeguarsi in base al lotto, tenendo in considerazione le unità strutturali dell'edificio, oltre e principalmente alla futura destinazione d'uso, attualmente il valore complessivo dell'opificio in questa zona del Comune Atri-è pari a € 366.000,00 in c.t. così distinto:

Piano Terra:

b) Uffici e area pertinenziale:

- locale pluriuso piano terra e piano primo mq. 552,00 x €/mq. 450,00=€ 248.400,00
- area portico e terrazza mq. 94,00 x (€ 450x cf. 0,5) = € 21.150,00
- area porticato in comune con l'unità A
(mq. 104 x (€ 450x cf. 0,5) : 2 = € 11.700,00
- area pertinenziale terreno di mq 4.660 (p.lle 340 mq. 4.480 e 257 mq. 180) in comune con le unità B e C
(mq. 4.660 x €/mq 10,00) : 3=€ 15.533,00
- area pertinenziale terreno di mq 4.620,00 (p.lla 509) in comune con le unità B e C
(mq. 4.620 x €/mq x 0,10 x 462 x 450) : 3 = € 69.300,00

TOTALE € 366.000,00 in cifra tonda

Regime fiscale : I beni sono soggetti ad I.V.A.

Il valore commerciale della porzione immobiliare UNITA' "A", viene determinato in complessive € 366.000,00 in c.t. (diconsi Euro trecentosessantaseimila/00).

LOTTO N.3 -

In base alla descrizione sopra riportata, alla descrizione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si è proceduto alla comparazione con beni analoghi ed alla valutazione degli impianti da adeguarsi in base al lotto, tenendo in considerazione le unità strutturali dell'edificio, oltre e principalmente alla futura destinazione d'uso, attualmente il valore complessivo dell'opificio in questa zona del Comune Atri-è pari a € 376.800,00 in c.t. così distinto:

Piano Terra:

c) Uffici e area pertinenziale piano terra e soppalco piano terra ammezzato:

- locale pluriuso piano terra e piano terra ammezzato mq. 942 x €/mq. 400,00= € 376.800,00
- area pertinenziale terreno di mq 4.660 (p.lle 340 mq. 4.480 e 257 mq. 180) in comune con le unità B e C
(mq. 4.660 x €/mq 10,00) : 3=€ 15.533,00
- area pertinenziale terreno di mq 4.620,00 (p.lla 509) in comune con le unità B e C
(mq. 4.620 x €/mq x 0,10 x 462 x 450) : 3 = € 69.300,00

TOTALE € 461.600,00 in cifra tonda

l) Regime fiscale : I beni sono soggetti ad I.V.A.

Il valore commerciale della porzione immobiliare UNITA' "A", viene determinato in complessive € 461.600,00 in c.t. (diconsi Euro quattrocentosessantunmilaseicento /00).

RIEPILOGO VALUTAZIONI

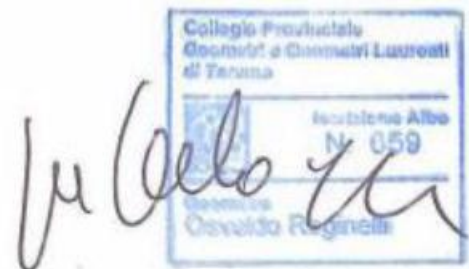
Il valore del bene in procedura proposto per la vendita è determinabile con un abbattimento del 15% considerando i deprezzamenti indicati rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento, dello stato manutentivo, dello stato di conservazione, dei fattori precedentemente elencati (con particolare riferimento alle spese necessarie per l'adeguamento degli impianti e delle spese opere murarie e adempimenti amministrativi per il perfezionamento del cambio di destinazione d'uso con il Comune e con l'ARAP oltre agli enti preposti) oltre a quant'altro incidente nella procedura concorsuale.

Identificativo corpo	Valutazione Complessiva	Valore in procedura -15%
LOTTO N. 1 - UNITÀ "A" piano terra porzione centrale e piano primo lato sud superficie: mq 1289 circa (Diritti 1/1)	€ 586.000,00	€ 498.000,00 in c.t.
LOTTO N. 2 - UNITÀ B piano terra e piano primo lato nord superficie: mq 646 circa (Diritti 1/1)	€ 366.000,00	€ 311.000,00 in c.t.
LOTTO N. 3 - UNITÀ C piano terra lato sud e piano terra ammezzato porzione centrale superficie: mq 942 circa (Diritti 1/1)	€ 461.600,00	€ 392.300,00 in c.t.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Coadiutore Tecnico 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.

Teramo, li 07/08/2024

Il Coadiutore Tecnico
Cav. Geom. Reginelli Osvaldo



ELENCO ALLEGATI

A - INQUADRAMENTO TERRITORIALE

B - DIVISIONE IN LOTTI

C - VISURE CATASTALI

D - ISPEZIONI IPOTECARIE

E - DOCUMENTAZIONE COMUNALE

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA