

TRIBUNALE DI TERAMO
Sez. Fallimentare

PROCEDURA: C.P. 06\2016 R.G.C.P.

Giudice Delegato: Dott. Giovanni Cirillo

Commissario Giudiziale: Dott. Pierluigi R. Antenucci

CTU: Ing. Furi Francesca

RELAZIONE –PARTE PRIMA

OGGETTO: Descrizione e stima di Lotto unico composto da intero fabbricato adibito ad opificio artigianale ai piani seminterrato, terra e primo, con abitazione (alloggio custode) al piano primo, corte esterna esclusiva e lotto di terreno, sito in Contrada Pacciano

C.F. del Comune di Isola Del Gran Sasso D'Italia, foglio 12, particella 850 sub 1 - piani S1-T-1, cat. D/7, rendita catastale Euro 7 447,31 - e sub 2, piano 1, cat. A\2 , classe 2 , 6,5 vani, rendita catastale Euro 453,19

C.T. del Comune di Isola Del Gran Sasso D'Italia, foglio 12, particella 755, consistenza 99 ca, seminativo, classe 1, reddito dominicale 0,36 euro e reddito agrario 0,36 euro.

Il fabbricato oggetto della presente perizia, di edificazione ex novo su terreno di proprietà, risulta autorizzato dal Comune di Isola del Gran Sasso D'Italia con i seguenti titoli:

Concessione Edilizia N. 1855 del 27\05\1997 , Variante in Corso D'opera N. 1934 del 08\04\1998, Variante in Corso D'opera N. 2050 del 02\07\1999 e Certificato di Agibilità prot. N. 12034 del 31\12\1999 (foglio 12 mappale 850 sub 1-2).

Lo Scrivente, **Furii Ing. Francesca**, con studio a Bellante (TE), iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Teramo al n. 1351, presenta la seguente relazione tecnico-estimativa su incarico dell'Ill.mo Giudice Delegato che, con provvedimento in data **28.09.2016**, lo ha nominato Coadiutore Tecnico Estimatore al fine di procedere alla determinazione del valore di stima.

A seguito di primo sopralluogo avvenuto in data 28\10\2016, dei sopralluoghi successivi conclusi in data 23\12\2016, espletate le operazioni e le ricerche resesi necessarie, lo Scrivente redige il presente elaborato, diviso in due parti: una descrittiva estimativa e l'altra di raccolta degli allegati (Allegato "A" parte seconda).

RELAZIONE PARTE PRIMA

Indice :

a) Premesso.....	pag. 04
b) Dati di pignoramento.....	pag. 04
c) Ubicazione e natura dei beni oggetto della stima.....	pag. 05
d) Generalità dei beni e loro disponibilità.....	pag. 05
1. Pertinenza.....	pag. 05
2. Provenienza.....	pag. 06
3. Dati catastali.....	pag. 07
4. Confini.....	pag. 09
5. Situazione edilizia.....	Pag. 10
6. Certificazione energetica.....	Pag. 11
7. Situazione urbanistica	Pag. 12
8. Situazione occupazionale.....	Pag. 13
e) Atti pregiudizievoli.....	pag. 13
1. Iscrizioni.....	pag. 13
2. Trascrizioni contro.....	pag. 14
f) Configurazione dei beni e stato manutentivo generale degli stessi	pag. 15
g) Misurazione.....	pag. 21
h) Metodo di stima adottato.....	pag. 23
i) Analisi delle caratteristiche.....	pag. 24
1. Estrinseche.....	pag. 24
2. Intrinseche.....	pag. 25
l) Valore attribuibile ai beni.....	pag. 26
m) Proposta di vendita.....	pag. 28
n) Regime fiscale.....	pag. 28
o) Gestione.....	pag. 28
p) Riepilogo finale.....	pag. 29

a) PREMESSO

- CHE, ricevuto l'incarico di descrivere e stimare i beni di 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 (28\10\16; 16\11\16; 02\12\16; 23\12\16) ;

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

-CHE, ha proceduto alla valutazione dei beni.

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

b) DATI DEI BENI

Trascrizione – DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO emesso da TRIBUNALE DI TERAMO rep. n° 6\2016 del 13\09\2016 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo in data 26\10\2016 al Reg. Part. n° 9357 e Reg. Gen. n° 13835 per i seguenti beni:

- **C.F.** del Comune di Isola Del Gran Sasso D'Italia, foglio 12, particella 850

sub 1, piani S1-T-1 , cat. D/7, rendita catastale Euro 7.447,31 -

e sub 2 , piano 1, cat. A\2, classe 2, 6,5 vani, rendita catastale Euro 453,19

- **C.T.** del Comune di Isola Del Gran Sasso D'Italia, foglio 12, particella 755, consistenza 99 ca, seminativo, classe 1, reddito dominicale 0,36 euro e reddito agrario 0,36 euro

c) UBICAZIONE E NATURA DEI BENI OGGETTO DELLA STIMA

I beni oggetto della stima consistono in un intero fabbricato a tre piani con corte esterna esclusiva, con accesso da Strada Provinciale 491 all'incrocio con Strada del Cimitero del Comune di Isola Del Gran Sasso D'Italia, e da un terreno a diretto confine con la corte .

L'edificio è adibito ad opificio artigianale destinato alla lavorazione delle ceramiche, con tutti i cicli produttivi per ottenere il prodotto finito, ed al deposito e stoccaggio di materie prime e dei prodotti.

Nel dettaglio, il fabbricato è costituito da:

- Piano seminterrato composto da un locale produzione, due locali deposito, un servizio igienico, 5 locali tecnici, un vano ascensore, un vano scala;
- Piano terra composto da un ingresso, una reception, un locale produzione, due sale esposizione, 2 servizi igienici, 2 spogliatoi, un disimpegno, un vano ascensore, un vano scala, corte esterna esclusiva di mq 1.040,00 circa
- Piano primo composto da vano scala, disimpegno comune a vani uffici ed alloggio custode. L'area ufficio è composta da 2 uffici, sala riunioni e un servizio igienico con antibagno; l'alloggio custode è composto da vano soggiorno-pranzo-cucina, una camera da letto, un servizio igienico e terrazzo di mq 150 circa.

Il terreno a confine con la corte esterna esclusiva è pari a 99 mq.

d) GENERALITA' DEI BENI E LORO DISPONIBILITA'

d.1 Pertinenza :

- proprietà per 1\1 

Il nominativo sopra scritto corrisponde a quello dei dati catastali (successivo punto d₃) ed a quello dei dati di cui alla *Trascrizione – DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO emesso da TRIBUNALE DI TERAMO rep. n° 6\2016* presso la conservatoria dei RR. II. di Teramo (TE).

d.2 Provenienza :

I beni oggetto di procedura sono pervenuti in proprietà alla [REDACTED] s.r.l. in virtù di **Atto di Compravendita** rep. 85446 stipulato in data 16/12/1996 per Notaio BRACONE GIOVANNI BATTISTA e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo in data 14/01/1997 al Reg. Part. 447 e al Reg. Gener. 578 dai precedenti Proprietari Sig.ri [REDACTED]

Nel dettaglio, oggetto della compravendita era *“un appezzamento di terreno sito nel Comune di Isola Del Gran Sasso alla località Pacciano, di natura artigianale della estensione di are 19.97 al N.C.T. foglio 12 particella 702 di are 18,98 e particella 755 di centiare 99”*.

Al C.T. del Comune di Isola del Gran Sasso d'Italia la particella 702 è stata poi soppressa con TIPO MAPPALE n. 3263.1 del 03/11/1999 ed è stata iscritta al C.F. con particella 850 sub 1 e 2 con atto di COSTITUZIONE n. A02239.1 del 04/11/1999.

Il fabbricato di cui al C.F. foglio 12 particella 850 sub 1-2 oggetto della presente perizia di stima è stato pertanto edificato *ex novo* sulla superficie della particella 702 precedentemente acquisita.

La particella 755 è invece rimasta invariata rispetto al sopradetto atto di acquisto.

Si allegano nella sezione A visure storiche delle particelle e copia dell'atto di provenienza.

d.3 Dati catastali :

Al C.F. del Comune di ISOLA DEL GRAN SASSO D'ITALIA il bene è censito con i seguenti dati:

- Foglio **12**, particella n. **850**, sub **1**, Categ. **D/7**, Rendita **€ 7.447,31** – Contrada Pacciano - Piano S1- T- 1.
- Foglio **12**, particella n. **850**, sub **2**, Categ. **A/2**, classe **2**, consistenza **6,5 vani**, Rendita **€ 453,19** – Contrada Pacciano - Piano 1.

Al C.T. del Comune di ISOLA DEL GRAN SASSO D'ITALIA il bene è censito con i seguenti dati:

- Foglio **12**, particella n. **755**, **Seminativo**, classe **1**, consistenza **99 ca**, reddito dominicale **€ 0,36** e reddito agrario **€ 0,36**

Tutti i beni intestati a:

-  - Proprietà per 1/1;

Esiste corrispondenza dei nominativi tra i dati di trascrizione del Concordato Preventivo ed i dati catastali.

Esiste corrispondenza tra la consistenza dei beni e lo stato dei luoghi, ad eccezione delle seguenti lievi difformità:

- in entrambe le planimetrie catastali del piano primo dei sub 1 e 2, il terrazzo viene indicato solo con linea tratteggiata e non viene riportato con linea continua con la dicitura "terrazzo";
- al piano terra non è indicata la presenza di un tramezzo divisorio tra il locale produzione e la sala espositiva a Sud Est. La stessa sala espositiva è altresì riportata nella planimetria di piano ma non è identificata con la specifica destinazione d'uso.
- al piano terra è indicato un tramezzo divisorio sul lato Nord del locale produzione non presente allo stato dei luoghi;
- al piano primo è indicato un tramezzo divisorio in corrispondenza del disimpegno che fronteggia l'area ufficio non presente allo stato dei luoghi;
- al piano primo non è indicata la presenza di un tramezzo divisorio tra l'area uffici e l'ingresso all'alloggio custode.

Si necessita pertanto che venga aggiornata la rappresentazione grafica catastale dei beni, anche se tali lievi incongruenze non compromettono la consistenza del fabbricato ed hanno comunque permesso di identificare i beni oggetto di perizia.

Si veda planimetria allegata.

La superficie del lotto riportata al C.T. del Fg. 12 P.IIa 850 - Ente Urbano - di 1898 mq è riscontrabile allo stato dei luoghi, così come rilevato nel corso del sopralluogo, ed è corrispondente alla superficie dichiarata negli atti autorizzativi urbanistici.

In merito ai beni in oggetto, non è presente *elaborato planimetrico* presso l'Agenzia del Territorio.

d.4 Confini catastali

La particella 850 su cui insiste il fabbricato oggetto della presente relazione confina:

a **nord - est** con particella 700, [REDACTED]
[REDACTED]

a **sud - est** con particella 980, p [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

a **sud - ovest** con particella 755, proprietà C [REDACTED]

a **nord - ovest** con particella 703, proprietà [REDACTED]
[REDACTED]

La particella 755 oggetto della presente relazione confina:

a **nord - est** con particella 850, proprietà [REDACTED]

a **sud - est** con particella 980, proprietà [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]


a **sud - ovest** con particella 576, proprietà [REDACTED]
[REDACTED]

a **nord - ovest** con particella 756, proprietà H [REDACTED]
[REDACTED]

La distanza dai confini tra il fabbricato, lo stato assentito e lo stato dei luoghi risulta corrispondente sul lato Sud Est, verso la particella 980.

Sul lato Nord Est, verso la particella 700, la distanza tra il fabbricato e la linea di confine è assentita a 5,00 m mentre allo stato dei luoghi, il confine delimitato con cordolo in c.a. e recinzione metallica, presenta una estensione maggiore di 60 cm circa. La distanza rilevata è infatti di circa 5,60 m.

Sul lato Sud Ovest, verso la particella 576, e sul lato Nord Ovest a confine con le particelle 703 e 756, allo stato dei luoghi, la linea di confine non è delimitata fisicamente da alcun elemento, pertanto non è possibile verificare la reale distanza del fabbricato dai confini catastali delle altre proprietà.

Sul lato Nord Ovest e' presente in alcuni tratti una recinzione, costituita da paletti in ferro infissi direttamente nel terreno e rete leggera a maglia quadrata, installata direttamente dalla  come dichiarato dagli stessi proprietari, ma tale recinzione non può essere ritenuta valida ai fini della determinazione del confine.

Alla luce di quanto sopra evidenziato, la ridefinizione dei confini e del limite della proprietà, potrà essere ottenuta solo attraverso effettiva *riconfinazione*.

d.5 Situazione edilizia

Come risulta da verifiche e visure effettuate, ai fini edilizi il fabbricato oggetto della presente perizia, di edificazione *ex novo* su terreno di proprietà, risulta autorizzato dal Comune di Isola del Gran Sasso D'Italia con i seguenti titoli:

- Concessione Edilizia N. 1855 del 27\05\1997
- Variante in Corso D'opera N. 1934 del 08\04\1998
- Variante in Corso D'opera N. 2050 del 02\07\1999

Per l'intero fabbricato (foglio 12 mappale 850 sub 1-2) è stato altresì rilasciato Certificato di Agibilità prot. N. 12034 del 31\12\1999.

Allo stato dei luoghi sono presenti lievi difformità rispetto al progetto assentito:

- è presente un tramezzo divisorio interno al piano terra tra locale produzione e sala espositiva non assentito. Inoltre, la stessa "sala

espositiva” è riportata nella planimetria assentita ma non è identificata con alcuna destinazione d’uso specifica del vano;

- nella rappresentazione della pianta del piano primo non è specificata la destinazione d’uso a “terrazzo” praticabile di una porzione di copertura mentre lo stesso è ben visibile nella sezione B-B e sono riportate in pianta le due porte finestre di altezza 245 cm che ne garantiscono l’accesso;
- al piano terra è assentito un tramezzo divisorio sul lato Nord del locale produzione non realizzato;
- al piano primo è presente un tramezzo divisorio tra l’area uffici e l’ingresso all’alloggio custode non assentito.

Il tutto meglio evidenziato nelle tavole grafiche allegate con indicazione delle lievi difformità

Tali lievi incongruenze interne sono comunque sanabili ai fini urbanistici e non alterano la consistenza dell’immobile in merito a superficie, volume, sagoma, altezza e prospetti ed è pertanto possibile dichiarare, per l’intero fabbricato, che sussiste la conformità edilizio-urbanistica tra lo stato assentito da progetto e lo stato dei luoghi.

d.6 Certificazione energetica

Circa la presenza o meno dell’ attestato di prestazione energetica (A.P.E.) di cui alla Legge n. 10/91 e successivi Decreti Legislativi e Ministeriali, si segnala l’inesistenza della stessa per le unità immobiliari in oggetto, come accertato presso la società intestataria.

d.7 Situazione urbanistica

Secondo il vigente PRG del Comune di Isola Del Gran Sasso D'Italia, adottato con delibera di Consiglio Comunale n°23 del 30.06.2010, il terreno (foglio 12 particella 755) e l'area su cui è costruito il fabbricato (foglio 12 particella 850) ricadono in zona **D – ZONE PRODUTTIVE, nello specifico D 4.1**, la destinazione di zona è “**aree commerciali e di servizio esistenti e di completamento – edifici a prevalente destinazione commerciale**”, ART.IX5 delle N.T.A.

Vedi stralcio N.T.A. in allegato



Secondo il vigente **P.A.I.** della Regione Abruzzo l'area ricade in zona bianca, ossia non ricompresa in classi di pericolosità.

d.8 Situazione occupazionale

Così come accertato nel corso dei sopralluoghi, i beni risultano liberi da persone ma all'interno dell'edificio sono ancora presenti arredi, macchinari e materiale vario dell'attività dismessa.

e) ATTI PREGIUDIZIEVOLI

e.1 Iscrizioni al 16\11\2016

Foglio 12 particella 850 sub 1 (Fabbricati)

- Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario emessa dal Pubblico Ufficiale BRACONE GIOVANNI BATTISTA rep. n° 125234\38335 del 29\06\2012 ed iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo in data 03\07\2012 al Reg. Part. n° 1170 e al Reg. Gener. n° 9676 a favore della [REDACTED] con sede a [REDACTED] per un totale di euro 240.000,00 – presenza di condizione risolutiva – durata 10 anni

Foglio 12 particella 850 sub 2 (Fabbricati)

- Ipoteca legale derivante da Iscritta a NORMA ART.77 DPR 602\73 INTR. DALL'ART. 16 DEL D.LGS N. 46 DEL 26.2.99 emessa dal Pubblico Ufficiale [REDACTED] ed iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo in data 11\06\2009 al Reg. Part. n° 2211 e al Reg. Gener. n° 9650 – CANCELLAZIONE TOTALE CON ANNOTAZIONE N. 1128 DEL 29\04\2010

Foglio 12 particella 755 (Terreni)

- Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato emessa dal Pubblico Ufficiale BRACONE GIOVANNI BATTISTA rep. n° 92414 del 22\09\1998 ed iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo in data 02\10\1998 al Reg. Part. n° 1931 e al Reg. Gener. n° 10513 –

COMUNICAZIONE N. 301 DEL 30\01\2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 02\01\2009

CANCELLAZIONE TOTALE ESEGUITA IN DATA 02\02\2009 (Art. 13 comma 8 – decies DL 7\2007 – Art. 40 bis D.Lgs 385\1993)

e.2 Trascrizioni contro al 16\11\2016

Foglio 12 particella 850 sub 1 (Fabbricati)

- ATTO GIUDIZIARIO – DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO emesso da TRIBUNALE DI TERAMO rep. n° 6\2016 del 13\09\2016 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo in data 26\10\2016 al Reg. Part. n° 9357 e Reg. Gen. n° 13835

Foglio 12 particella 850 sub 2 (Fabbricati)

- ATTO GIUDIZIARIO – DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO emesso da TRIBUNALE DI TERAMO rep. n° 6\2016 del 13\09\2016 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo in data 26\10\2016 al Reg. Part. n° 9357 e Reg. Gen. n° 13835

Foglio 12 particella 755 (Terreni)

- ATTO DI COMPRAVENDITA emesso dal Notaio BRACONE GIOVANNI BATTISTA rep. n° 85446 del 16\11\1996 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo in data 14\01\1997 al Reg. Part. n° 447 e Reg. Gen. n° 578
- ATTO GIUDIZIARIO – DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO emesso da TRIBUNALE DI TERAMO rep. n° 6\2016 del 13\09\2016 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo in data 26\10\2016 al Reg. Part. n° 9357 e Reg. Gen. n° 13835

f) DESCRIZIONE DEI BENI

configurazione dei beni e stato manutentivo generale degli stessi

I beni oggetto della stima fanno riferimento ad un intero fabbricato a tre piani adibito ad opificio artigianale con corte esterna e terreno, il tutto sito nella contrada Pacciano del Comune di Isola del Gran Sasso D'Italia.

L'edificio è direttamente raggiungibile dalla SP 491 con accesso da Strada del Cimitero.

Il fabbricato insiste su una corte esterna di mq 1.040,00 circa di pertinenza esclusiva ed in aggiunta, a diretto confine sul lato sud ovest, lotto di terreno pari a mq 99,00. Tale corte funge in parte da area di parcheggio sia per i dipendenti che per la clientela ed in parte da via di accesso ed uscita dei mezzi di trasporto materiali. L'intera area esterna non è pavimentata ad eccezione di un marciapiede in c.a. e pavimentazione in ceramica che corre lungo tre lati frontali del perimetro del fabbricato.

Sul lato verso la SP 491 è presente una recinzione costituita da paletti in ferro infissi su cordolo in c.a. mancante di rete.

Sul lato verso la Strada del Cimitero non è presente una recinzione effettiva a delimitazione della proprietà. E' comunque presente a tratti una recinzione costituita da paletti in ferro infissi direttamente sul terreno con rete leggera a maglia quadrata non corrispondente alla linea di confine.

Sul lato a nord est è presente la medesima recinzione infissa su cordolo in c.a. a delimitazione del confine verso la proprietà limitrofa. Sul lato sud est, lungo la linea di confine con le altre proprietà, è invece presente un muro in c.a. di contenimento, con sovrastante recinzione in paletti di ferro e rete metallica.

In generale la corte è caratterizzata da aree finite con breccia nelle porzioni antistanti l'accesso principale all'edificio, da vegetazione ed alberi da frutta, e da aree con terreno naturale.

Il fabbricato, realizzato alla fine degli anni novanta, è stato edificato come unico corpo di fabbrica, così come allo stato dei luoghi, senza ampliamenti o modifiche sostanziali avvenute in tempi successivi.

E' composto da un piano seminterrato, un piano terra ed un piano primo, ciascuno con diverse metrature lorde e superfici calpestabili, ed è adibito ad opificio artigianale per la produzione, lavorazione, stoccaggio e conservazione di oggetti in ceramica.

La struttura portante è in calcestruzzo armato: le fondazioni, le pareti ed il telaio del piano seminterrato sono realizzate in c.a. gettato in opera mentre le strutture in elevazione ai piani terra e primo sono realizzate con telaio in c.a. precompresso. I solai di piano sono in laterocemento con travetti in c.a. precompressi ed alleggerimento.

Il solaio di copertura è invece costituito in *shed*, tipo di copertura che consente una notevole illuminazione diurna, per una porzione sovrastante l'area di produzione al piano terra. Per il resto, è di tipo piano, in laterocemento e con strato finale con guaina bituminosa impermeabilizzante.

Le tamponature sono realizzate con pannelli orizzontali in cemento prefabbricato e finitura esterna in ghiaietto bianco e finitura interna con intonaco e tinteggiatura.

Il piano seminterrato, di altezza netta interna pari a 3,00 m circa, è raggiungibile con i mezzi di lavoro attraverso una rampa con scivolo in cls dalla corte esterna. Internamente i collegamenti verticali sono garantiti da una rampa di scale in c.a. con pavimento in ceramica e da un montacarichi che serve il piano seminterrato ed il piano terra.

I locali al piano seminterrato sono adibiti a produzione e deposito. Sono inoltre presenti un servizio igienico e vani tecnici.

L'illuminazione e la ventilazione naturale sono quasi del tutto assenti. Sono presenti tre aperture a "bocca di lupo" sul lato lungo ed una quarta apertura sul lato opposto.

Le pareti ed il soffitto sono intonacate, il pavimento è di tipo industriale. Gli infissi esterni sono in alluminio e vetro, gli infissi interni sono in parte in legno ed in parte in ferro; nel wc è presente rivestimento in ceramica alle pareti.

Il piano terra è adibito per la maggior parte a produzione. Sono poi presenti vani adibiti ad ufficio, servizi igienici e spogliatoi per i dipendenti, reception e due spazi espositivi.

L'area per la produzione, di altezza media di circa 5,70 m, è dotata di pavimento industriale e le pareti sono intonacate. E' presente sul lato nord est un accesso

carrabile per i mezzi di trasporto. L'illuminazione naturale è garantita dal solaio di copertura in shed.

L'area reception, uffici, servizi igienici, spogliatoi e sale espositive, di altezza di circa 3,30 m, sono dotate di pavimentazione in ceramica. Le pareti sono intonacate e tinteggiate. I wc hanno le pareti con rivestimento in ceramica. Le porte interne sono in legno laccato ad eccezione di alcune porte in ferro tagliafuoco

Le sale espositive hanno una forma semicircolare e sono ubicate nei punti del fabbricato con maggiore visibilità dalla strada. Sono caratterizzate da ampie vetrate fisse e curve con infissi in alluminio e doppio vetro a camera d'aria.

Il piano primo, di altezza di circa 3,00 m, è raggiungibile per mezzo del corpo scala in c.a. e pavimento in ceramica che serve tutti i piani del fabbricato. E' adibito in parte ad uffici a servizio dell'opificio ed in parte ad alloggio per custode. Entrambe le porzioni sono servite da un disimpegno comune.

Gli uffici sono due, con ampie metrature, oltre che una sala riunioni.

L'alloggio custode, raggiungibile pertanto solo da corpo scala comune con l'opificio e non dotato di accesso indipendente, è composto da un ampio vano giorno, camera da letto e wc, ma non è ad oggi utilizzato come abitazione.

Vi è sul lato nord est un ampio terrazzo, non pavimentato e rifinito con guaina impermeabilizzante, raggiungibile da porte finestre site nella zona giorno dell'alloggio custode.

I pavimenti del piano sono in ceramica con diverse finiture, le pareti sono intonacate e tinteggiate, le porte sono in legno laccato, gli infissi sono in alluminio a taglio termico con doppio vetro e camera d'aria, i soffitti sono dotati di controsoffitto modulare, con pannellatura quadrata, per inserimento altresì di pannelli illuminanti.

In generale il fabbricato si presenta con delle finiture di tipologia e qualità di livello medio ed è caratterizzato da ampie finestre a nastro che conferiscono all'edificio, e soprattutto alle zone uffici e all'alloggio custode, una notevole luminosità ed areazione naturale.

A livello di impiantistica, l'intero edificio è dotato di impianto elettrico funzionante, con quadri elettrici generali e di piano. E' presente un numero sufficiente di prese e punti luce e di quanto necessario per il funzionamento dello stabilimento nella sua parte produttiva.

E' inoltre presente impianto di climatizzazione invernale con sistema di distribuzione a collettori e corpi scaldanti in parte in fan coils ed in parte in radiatori di ghisa.

L'impianto idrico serve i wc presenti nel fabbricato oltre che l'area produzione. Gli scarichi risultano collegati alla fognatura comunale, così come indicato da autorizzazione nel certificato di agibilità. Nell'area esterna sono presenti diversi pozzetti di ispezione.

Tutti i punti di allaccio delle utenze, con i relativi contatori, sono posizionati all'esterno, nella corte, sul lato nord, verso la strada del Cimitero.

Gli impianti di cui è dotato il fabbricato ossia impianto elettrico, termico, idrico e di scarico sono da revisionare.

Non è stato possibile visionare le dichiarazioni di conformità, le quali sono richiamate comunque nel certificato di agibilità dello stabile.


STATO DI CONSERVAZIONE

In generale, relativamente ai prospetti ed alle parti esterne, l'intero fabbricato si presenta con un livello medio-basso di manutenzione.

Esternamente sono visibili macchie di umidità e muffe ai piani bassi ed in diverse parti anche ai piani superiori, principalmente sul lato Nord.

Il marciapiede che circonda il fabbricato si presenta in alcuni tratti con dissesti. La recinzione in alcuni punti presenta dei paletti inflessi e porzioni di rete mancante.

Sono presenti macchie di umidità su alcune porzioni interne al piano terra, causate probabilmente da infiltrazioni d'acqua dai cavedi. Altrettante macchie di umidità sono visibili sul soffitto del corpo scala sempre a causa di probabili infiltrazioni. Intorno agli infissi in alluminio è presente della muffa in molti punti a causa dei ponti termici.

Per quanto concerne gli infissi esterni si evidenzia che gli stessi sono stati oggetto di contenzioso tra la commissionaria  la ditta fornitrice, in quanto visibilmente difettosi. A seguito della contestazione, gli infissi al piano terra sono stati sostituiti mentre quelli al primo piano, non sostituiti, presentano ancora visibili difetti che consistono nell'“appannamento” dei vetri sul lato interno nell'intercapedine della camera d'aria. Per tale ragione, le finestre al piano primo non sono tutte dotate di vetro trasparente ma presentano opacità ed anche rotture dei vetri stessi.

Nel bagno dell'alloggio custode al piano primo vi sono alcune porzioni di rivestimento mancanti a causa di distacchi.

Il controsoffitto presente al piano terra e primo presenta in alcuni punti pannellature deteriorate o mancanti.

Sono inoltre presenti delle lesioni di tipo da distacco tra struttura e tamponatura visibili principalmente al piano primo, e lesioni di tipo diagonale a 45° e verticale causate con probabilità dei ripetuti eventi sismici che da anni interessano la zona.

A tal proposito si fa presente che, a seguito del sisma del 30\10\2016, è stata inoltrata al Comune di Isola del Gran Sasso D'Italia da parte del legale rappresentante della [REDACTED] richiesta di sopralluogo per la verifica dei danni post sisma con modello IPP protocollato in data 30\11\2016 con N. 11048. Alla data odierna, tale richiesta non è stata evasa e pertanto non è possibile fornire l'esito della valutazione dei danni da parte degli enti competenti.

Si conclude pertanto che l'intero fabbricato necessita di opere di manutenzione ordinaria per alcuni aspetti che riguardano piccole riparazioni, pulizia delle facciate ed eventuale rinnovo delle tinteggiature. Invece, per i motivi sopra descritti, ossia muffe, umidità ed opacità sia di pareti che di infissi, si necessita di opere di manutenzione straordinaria volte alla eventuale sostituzione degli infissi difettosi ed alla riparazione e ripassatura delle guaine impermeabilizzanti che causano infiltrazioni.

A completezza della descrizione si allega ampia documentazione fotografica.

g) MISURAZIONE

E' stato effettuato il rilievo planimetrico delle porzioni immobiliari trovandole nell'insieme conformi ai dati della scheda di accatastamento ed allo stato assentito.

Il calcolo della superficie commerciale, effettuato sulla superficie netta del fabbricato, è dunque il seguente:

PIANO SEMINTERRATO

ambiente	mq
Deposito 1	70,40
Deposito 2	340,00
Locale Produzione	277,75
Wc	3,00
Autoclave	7,25
Locale compressori	6,20
Centrale Termica	9,00
Gruppo elettrogeno	10,70
Vano motore ascen.	2,70
Vano scala	23,60

TOTALE MQ 750,60 c.a.

PIANO TERRA

ambiente	mq
Ingresso	5,40
Reception	32,50
Disimpegno	9,90
Spogliatoio 1	14,75
Spogliatoio 2	16,32
Antibagno 1	4,65
Antibagno 2	4,80
Wc 1	1,90
Wc 2	2,40
Sala esposizione 1	35,65
	29,95

Sala esposizione 2	
Locale di produzione	620,90

TOTALE MQ 780,00 c.a.

PIANO PRIMO

ambiente	mq
Disimpegno	33,10
Sala Riunioni	30,80
Ufficio 1	17,94
Ufficio 2	31,57
Wc	5,70
Alloggio custode	120,00

TOTALE MQ 240,00 c.a.

AREA ESTERNA

ambiente	mq
Corte esclusiva	1.040,00
Terreno	99,00

h) METODO DI STIMA ADOTTATO

Per la determinazione del valore commerciale si è scelto il metodo del raffronto. 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 quello in esame tenendo presente: la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale, la

consistenza superficiale dei beni, gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione necessari, le infiltrazioni umide e la situazione edilizia.

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.

i) ANALISI DELLE CARATTERISTICHE

i.1 estrinseche

- **Ambiente economico sociale:** Medio. L'immobile è ubicato in una zona scarsamente edificata, con la presenza di edifici artigianali alternata ad abitazioni singole. La zona è sita immediatamente a sud est rispetto al santuario di San Gabriele, luogo di culto e di importantissimo richiamo di turismo religioso, ed è fronteggiata da ampi parcheggi a servizio del santuario stesso. L'ambiente economico della zona risente fortemente in positivo della presenza di un luogo di culto tra i più importanti della provincia di Teramo e della stessa regione Abruzzo.
- **Collegamenti stradali:** Buoni. L'edificio è raggiungibile direttamente dalla SP 491 e dista circa 7 km dal casello autostradale della A24, Autostrada dei parchi.
- **Condizioni climatiche:** Ordinarie, tipiche della zona montana, con temperature invernali piuttosto basse, medio-alta escursione termica giornaliera e stagionale, elevata piovosità e neve nei mesi invernali, clima medio caldo nei mesi estivi.
- **Servizi sociali e commerciali:** la zona nello specifico è priva di attività commerciali poichè sita in area di carattere artigianale. Tutte le attività commerciali principali sono ubicate nella città di Isola del Gran Sasso

d'Italia e nelle zone limitrofe al Santuario di San Gabriele, situato comunque a breve distanza e raggiungibile facilmente anche a piedi dal fabbricato oggetto della perizia.

i.2 intrinseche

- **Accessibilità:** buona; l'area di pertinenza è facilmente accessibile da due strade principali . Buona la disponibilità di posti auto, sia nella corte esclusiva del fabbricato che grazie alla presenza di ampi parcheggi pubblici nelle immediate vicinanze.
- **Funzionalità generale:** Buona; la funzionalità distributiva degli spazi è buona a livello planimetrico considerata la dimensione e la forma dell'edificio. La distribuzione generale del fabbricato e degli spazi interni permette all'intero edificio la possibilità di utilizzo sia come tipo di attività di produzione e vendita fino ad oggi svolta e sia come altro tipo di attività (ad esempio commerciale)
- **Funzionalità degli impianti:** gli impianti elettrico, idro-termico-sanitario e gas risultano apparentemente buoni ma comunque da revisionare.
- **Grado di rifinitura:** media; pavimenti e rivestimenti in ceramica di media qualità, infissi interni buoni, infissi esterni discreti, alcuni da sostituire, impianti sanitari e rubinetteria ordinari.
- **Stato di manutenzione:** medio-basso; pareti esterne e dei soffitti con macchie di umidità e muffa, alcune lesioni da sisma.
- **Esposizione:** discreta; trattasi di edificio singolo disposto più o meno equamente su tutte e quattro le esposizioni.
- **Salubrità:** buona circolazione dell'aria all'interno dell'edificio
- **Panoramicità:** media; due lati del fabbricato affacciano verso il versante appenninico con vista diretta verso il monte Gran Sasso D'Italia.

- **Situazione edilizia:** il fabbricato risulta dal Comune di Isola del Gran Sasso D'Italia con i seguenti titoli:
 Concessione Edilizia N. 1855 del 27\05\1997
 Variante in Corso D'opera N. 1934 del 08\04\1998
 Variante in Corso D'opera N. 2050 del 02\07\1999
 Per l'intero fabbricato (foglio 12 mappale 850 sub 1-2) è stato altresì rilasciato Certificato di Agibilità prot. N. 12034 del 31\12\1999.
- **Certificazione energetica**
 Non risulta l'attestazione della classe energetica in relazione ai beni di cui in oggetto.
- **Situazione urbanistica:** l'area ricade in zona zona D – ZONE PRODUTTIVE, nello specifico D 4.1, la destinazione di zona è “aree commerciali e di servizio esistenti e di completamento – edifici a prevalente destinazione commerciale ” , ART.IX5 delle N.T.A..
- **Disponibilità:** l'immobile non risulta al momento occupato essendo interrotta l'attività produttiva e la vendita degli oggetti. Sono però presenti gli arredi e una quantità molto elevata di oggetti, materiali finiti e materia prima e macchinari.

I) VALORE ATTRIBUIBILE AI BENI

In base alla descrizione sopra riportata, alla descrizione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ed alle condizioni di manutenzione degli immobili, si è poi proceduto alla comparazione con beni analoghi.

Attualmente i valori a metro quadrato commerciale in questa zona del Comune di Isola del Gran Sasso D'Italia sono i seguenti:

Destinazione commerciale: pari a circa Euro 640,00 – 1.000,00 euro

Destinazione residenziale: pari a circa Euro 630,00 – 940,00 euro

Destinazione terziario-uffici: pari a circa Euro 630,00 – 940,00 euro

Destinazione capannone industriale: pari a circa Euro 290,00 – 430,00 euro

SUPERFICIE COMMERCIALE: $35,65+29,95 = \underline{65,60 \text{ MQ}}$

SUPERFICIE RESIDENZIALE: 120,00 mq

SUPERFICIE UFFICI: $5,40 + 32,50 + 9,90 + 14,75 + 16,32 + 4,65 + 4,80 + 1,90 + 2,40 + 33,10 + 30,80 + 17,94 + 31,57 + 5,70 = \underline{211,70 \text{ mq}}$

SUPERFICIE INDUSTRIALE : $750,60 + 620,90 = \underline{1.371,50,00 \text{ mq}}$

Considerando la vetustà di circa quindici anni dell'immobile, lo stato manutentivo, la necessità di verifica degli impianti, e principalmente l'attuale crisi immobiliare che investe l'intero territorio nazionale ed in particolare quello locale, ove sono presenti attività dismesse con locali in disuso e pertanto con un limitato gradiente commerciale, i valori da attribuire ai beni risultano essere i seguenti:

Destinazione commerciale: pari a Euro 800,00 euro

Destinazione residenziale: pari a Euro 650,00 euro

Destinazione terziario-uffici: pari a Euro 750,00 euro

Destinazione capannone industriale: pari a Euro 360,00 euro

In questo caso pertanto il totale si aggirerebbe intorno ad Euro 795.000,00 così ottenuto:

- Totale superficie commerciale: **65,60 mq x €/mq 800,00 = € 52.480,00**
- Totale superficie residenziale: **120,00 mq x €/mq 650,00 = € 78.000,00**
- Totale superficie uffici: **211,70 mq x €/mq 750,00 = € 158.775,00**
- Totale superficie industriale: **1.371,50 mq x €/mq 360,00 = € 493.740,00**
- Superficie esterna: **1.139,00 mq x €/mq 10,00= € 11.390,00**

SOMMANO € 794.385,00 in c.t.

Che in cifra tonda si valuta in complessivi **€ 795.000,00** in c.t.

m) PROPOSTA DI VENDITA

Lo scrivente fa presente che il fabbricato ed il terreno non sono suddivisibili in quanto presentano caratteristiche di unicità tali da essere considerati un unico corpo (**Unico lotto**).

n) REGIME FISCALE

I beni sono sottoposti a Tassa di Registro.

o) GESTIONE

Come da stato occupazionale di cui al punto "d.8) Situazione occupazionale".
L'alloggio custode non è utilizzato.

p) RIEPILOGO FINALE

Si riassumono le informazioni già dettagliatamente esposte nei paragrafi precedenti e riportate nel prospetto riepilogativo **ALLEGATO "A"** :

- 1) Esiste corrispondenza dei nominativi tra beni oggetto della procedura e partita catastale attuale.

- 2) Ai fini edilizi il fabbricato oggetto della presente perizia, di edificazione ex novo su terreno di proprietà, risulta autorizzato dal Comune di Isola del Gran Sasso D'Italia con i seguenti titoli:
Concessione Edilizia N. 1855 del 27\05\1997
Variante in Corso D'opera N. 1934 del 08\04\1998
Variante in Corso D'opera N. 2050 del 02\07\1999
Certificato di Agibilità prot. N. 12034 del 31\12\1999.

- 3) I beni risultano liberi da persone ma all'interno dell'edificio sono ancora presenti arredi, macchinari e materiale vario dell'attività dismessa.

- 4) Si esprime il parere di disporre la vendita in un unico lotto.

- 5) I beni necessitano di lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria al fine di eliminare le macchie di muffa ed umidità presenti sulle pareti esterne, interne, risanamento di alcune porzioni di rivestimenti e pavimenti esterni, sostituzione degli infissi al piano primo.

- 6) Il **valore commerciale dei beni** è pari a **Euro 795.000,00** in c.t.

7) Il valore del bene in procedura, proposto per la vendita, in considerazione della situazione economica generale di crisi del mercato immobiliare, della particolare difficoltà economica del luogo che ha risentito altresì delle ripetute scosse sismiche, della grave crisi economica che interessa le attività artigianali ed industriali in genere, nello specifico della situazione catastale ed urbanistica, dei lavori di manutenzione ordinaria necessari, dello stato manutentivo generale, della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nella procedura, è determinabile in **Euro 636.000,00 in c.t.** considerando un abbattimento pari al 20% circa rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato.

8) I beni sono soggetti a Tassa di Registro.

Lo scrivente rassegna la presente relazione ad evasione dell'incarico ricevuto e resta a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Con osservanza.

Bellante, li 08\02\2017

IL C.T.U.



TRIBUNALE DI TERAMO
Sez. Fallimentare

PROCEDURA: C.P. 06\2016 R.G.C.P.

Giudice Delegato: Dott. Giovanni Cirillo

Commissario Giudiziale: Dott. Pierluigi R. Antenucci

CTU: Ing. Furiu Francesca

ALLEGATO "A" PARTE SECONDA

Prospetto riepilogativo e identificativo degli immobili

LOTTO UNICO

RELAZIONE –PARTE SECONDA

OGGETTO: Descrizione e stima di Lotto unico composto da intero fabbricato adibito ad opificio artigianale ai piani seminterrato, terra e primo, con abitazione (alloggio custode) al piano primo, corte esterna esclusiva e lotto di terreno, sito in Contrada Pacciano

C.F. del Comune di Isola Del Gran Sasso D'Italia, foglio 12, particella 850 sub 1 - piani S1-T-1, cat. D/7, rendita catastale Euro 7 447,31 - e sub 2, piano 1, cat. A\2 , classe 2 , 6,5 vani, rendita catastale Euro 453,19

C.T. del Comune di Isola Del Gran Sasso D'Italia, foglio 12, particella 755, consistenza 99 ca, seminativo, classe 1, reddito dominicale 0,36 euro e reddito agrario 0,36 euro.

Il fabbricato oggetto della presente perizia, di edificazione ex novo su terreno di proprietà, risulta autorizzato dal Comune di Isola del Gran Sasso D'Italia con i seguenti titoli: Concessione Edilizia N. 1855 del 27\05\1997 , Variante in Corso D'opera N. 1934 del 08\04\1998, Variante in Corso D'opera N. 2050 del 02\07\1999 e Certificato di Agibilità prot. N. 12034 del 31\12\1999 (foglio 12 mappale 850 sub 1-2).

ALLEGATI:

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Al C.F. del Comune di ISOLA DEL GRAN SASSO D'ITALIA il bene è censito con i seguenti dati:

- Foglio **12**, particella n. **850**, sub **1**, Categ. **D/7**, Rendita **€ 7 447,31** – Contrada Pacciano - Piano S1- T- 1.
- Foglio **12**, particella n. **850**, sub **2**, Categ. **A/2**, classe **2**, consistenza **6,5 vani**, Rendita **€ 453,19** – Contrada Pacciano - Piano 1.

Al C.T. del Comune di ISOLA DEL GRAN SASSO D'ITALIA il bene è censito con i seguenti dati:

- Foglio **12**, particella n. **755**, **Seminativo**, classe **1**, consistenza **99 ca**, reddito dominicale **€ 0,36** e reddito agrario **€ 0,36**

Tutti i beni intestati a:

-  Proprietà per 1/1;

DOCUMENTAZIONE COMUNALE

- Concessione Edilizia N. 1855 del 27\05\1997 - titolo
- Variante in Corso D'opera N. 1934 del 08\04\1998 - titolo
- Variante in Corso D'opera N. 2050 del 02\07\1999 – titolo
- Certificato di Agibilità prot. N. 12034 del 31\12\1999.

ALLEGATO:

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

- **ESTRATTO DI MAPPA FOGLIO 12 COMUNE DI ISOLA DEL GRAN SASSO**
- **PLANIMETRIE E VISURE STORICHE DI:**

C.F. del Comune di ISOLA DEL GRAN SASSO D'ITALIA il bene è censito con i seguenti dati:

- Foglio **12**, particella n. **850**, sub **1**, Categ. **D/7**, Rendita **€ 7 447,31** – Contrada Pacciano - Piano S1- T- 1.
- Foglio **12**, particella n. **850**, sub **2**, Categ. **A/2**, classe **2**, consistenza **6,5 vani**, Rendita **€ 453,19** – Contrada Pacciano - Piano 1.

C.T. del Comune di ISOLA DEL GRAN SASSO D'ITALIA il bene è censito con i seguenti dati:

- Foglio **12**, particella n. **755**, **Seminativo**, classe **1**, consistenza **99 ca**, reddito dominicale **€ 0,36** e reddito agrario **€ 0,36**

Tutti i beni intestati a:

-  Proprietà per 1/1;

IL C.T.U.

Ing. Francesca FURII