

## TRIBUNALE DI PESCARA

**FALLIMENTO**  
**‘[REDACTED] s.r.l.’ –**  
**N° 4/2016 R.F.**

**RELAZIONE ED ALLEGATI DI  
CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO  
- STIMA COMPENDIO MOBILIARE  
ED IMMOBILIARE**

**G. D. : DOTT.SSA ANNA FORTIERI**

**CURATORE: DOTT. VINCENZO DI MAJO**

**CONSULENTE: ARCH. PASQUALE POLIDORI**

## SOMMARIO

1. PREMESSA .....	7
2. OPERAZIONI PERITALI .....	8
3. ITER PROCEDIMENTALE D'UFFICIO .....	20
STIMA COMPENDIO MOBILIARE .....	23
4. DISAMINA DOCUMENTALE COMPENDIO MOBILIARE .....	24
4.1. INVENTARIO IN DATA 26/2/2016 .....	24
4.2. INVENTARIO IN DATA 29/2/2016 .....	31
4.3. INVENTARIO IN DATA 3/3/2016 .....	40
4.4. INVENTARIO IN DATA 4/3/2016 .....	48
4.5. DOCUMENTAZIONE AGGIUNTIVA .....	50
5. FORMAZIONE DEI LOTTI .....	59
5.1. LOTTO N° 1 .....	60
5.2. LOTTO N° 2 .....	67
5.3. LOTTO N° 3 .....	70
5.4. LOTTO N° 4 .....	75
6. STIMA COMPENDIO MOBILIARE .....	82
6.1. DISAMINA NORMATIVA .....	83
6.2. VITA UTILE .....	85
6.3. ULTERIORI PARAMETRI .....	87
6.4. VALORE DEI LOTTI .....	88
7. CONCLUSIONI - BENI MOBILI .....	90
STIMA COMPENDIO IMMOBILIARE .....	91
8. FORMAZIONE DEI LOTTI .....	92
LOTTO N° 5 PROPRIETÀ "TIRINO S.R.L." .....	95
9. DESCRIZIONE LOTTO N° 5 .....	96
9.1. CONSISTENZE .....	99
10. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE – LOTTO N° 5 .....	102
11. DATI CATASTALI – LOTTO N° 5 .....	107
12. DISAMINA DOCUMENTALE ACQUISITA – LOTTO N° 5 .....	112
13. REGOLARITÀ TECNICO-AMMINISTRATIVA – LOTTO N° 5 .....	116
13.1. REGOLARITÀ EDILIZIO-URBANISTICA .....	116
13.2. REGOLARITÀ CATASTALE .....	126
14. STIMA – LOTTO N° 5 .....	127
15. VALORI UNITARI MEDI LOTTO N° 5 .....	128
15.1. VALORI UNITARI MEDI CAPANNONI .....	129
15.2. VALORI UNITARI MEDI UFFICI (SUBB. 8 – 10 – 11 - 12) .....	134
15.3. VALORI UNITARI MEDI MAGAZZINI (SUB. 9) .....	135
15.4. VALORI UNITARI MEDI CABINA ELETTRICA (SUB. 13) .....	136
15.5. VALORI UNITARI MEDI AREA ESTERNA (SUBB. 5 – 6 – 7 – 14 – 15 – 16 - 17) .....	137
16. PARAMETRI DI VALORE LOTTO N° 5 .....	138
16.1. PARAMETRI – CAPANNONE (sub. 15 – 16 – PARTE 17) .....	138
16.2. PARAMETRI – CAPANNONE (sub. PARTE 17) .....	139
16.3. PARAMETRI – CAPANNONE-MAGAZZINO (sub. 14) .....	141
16.4. PARAMETRI – UFFICI (SUBB. 8-10-11-12) .....	142
16.5. PARAMETRI – MAGAZZINO / SPOGLIATOIO (SUB 9) .....	144
16.6. PARAMETRI – CABINA ELETTRICA (SUB 13) .....	146
16.7. PARAMETRI – AREA ESTERNA (SUBB. 5 – 6 – 7 – 14 – 15 – 16 - 17) .....	148
17. VALORI UNITARI DI MERCATO LOTTO N° 5 .....	150
18. VALORI DI MERCATO LOTTO N° 5 .....	151
19. CANONE DI LOCAZIONE LOTTO N° 5 .....	153
LOTTO N° 6 PROPRIETÀ per 1/2 "██████████ S.R.L." .....	155

20. DESCRIZIONE LOTTO N° 6.....	156
20.1. CONSISTENZE .....	156
21. DATI CATASTALI – LOTTO N° 6.....	157
22. DISAMINA DOCUMENTALE ACQUISITA – LOTTO N° 6.....	158
23. DISAMINA URBANISTICA – LOTTO N° 6.....	158
24. STIMA – LOTTO N° 6.....	159
24.1. VALORI UNITARI MEDI AREA (SUB. 561).....	159
24.2. VALORI UNITARI MEDI AREA (SUB. 563).....	159
25. VALORI DI MERCATO LOTTO N° 6.....	160
LOTTO N° 7 PROPRIETÀ “ <b>                    </b> S.R.L.”.....	161
26. DESCRIZIONE LOTTO N° 7.....	162
26.1. CONSISTENZE .....	163
27. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE – LOTTO N° 7.....	165
28. DATI CATASTALI – LOTTO N° 7.....	167
29. DISAMINA DOCUMENTALE ACQUISITA - LOTTO N° 7.....	168
30. REGOLARITÀ TECNICO-AMMINISTRATIVA - LOTTO N° 7.....	171
30.1. REGOLARITÀ EDILIZIO-URBANISTICA .....	171
30.2. REGOLARITÀ CATASTALE.....	175
31. STIMA - LOTTO N° 7.....	175
32. VALORE UNITARIO MEDIO LOTTO N° 7.....	176
33. PARAMETRI DI VALORE LOTTO N° 7.....	178
33.1. PARAMETRI.....	178
34. VALORE UNITARIO DI MERCATO LOTTO N° 7.....	180
35. VALORE DI MERCATO LOTTO N° 7.....	180
36. CANONE DI LOCAZIONE LOTTO N° 7.....	181
LOTTO N° 8 PROPRIETÀ “ <b>                    </b> S.R.L.”.....	182
37. DESCRIZIONE LOTTO N° 8.....	183
37.1. CONSISTENZE .....	184
38. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE – LOTTO N° 8.....	185
39. DATI CATASTALI – LOTTO N° 8.....	186
40. DISAMINA DOCUMENTALE ACQUISITA - LOTTO N° 8.....	187
41. REGOLARITÀ TECNICO-AMMINISTRATIVA - LOTTO N° 8.....	190
41.1. REGOLARITÀ EDILIZIO-URBANISTICA .....	190
41.2. REGOLARITÀ CATASTALE.....	192
42. STIMA - LOTTO N° 8.....	193
43. VALORE UNITARIO MEDIO LOTTO N° 8.....	194
44. PARAMETRI DI VALORE LOTTO N° 8.....	196
44.1. PARAMETRI.....	196
45. VALORE UNITARIO DI MERCATO LOTTO N° 8.....	197
46. VALORI DI MERCATO LOTTO N° 8.....	197
47. CANONE DI LOCAZIONE LOTTO N° 8.....	198
LOTTO N° 9 PROPRIETÀ “ <b>                    </b> S.R.L.”.....	200
48. DESCRIZIONE LOTTO N° 9.....	201
48.1. CONSISTENZE .....	201
49. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE – LOTTO N° 9.....	203
50. DATI CATASTALI – LOTTO N° 9.....	204
51. DISAMINA DOCUMENTALE ACQUISITA - LOTTO N° 9.....	205
52. REGOLARITÀ TECNICO-AMMINISTRATIVA - LOTTO N° 9.....	207
52.1. REGOLARITÀ EDILIZIO-URBANISTICA .....	207
52.2. REGOLARITÀ CATASTALE.....	209
53. STIMA - LOTTO N° 9.....	210
54. VALORE UNITARIO MEDIO LOTTO N° 9.....	210
55. PARAMETRI DI VALORE LOTTO N° 9.....	212

55.1. PARAMETRI.....	212
56. VALORE UNITARIO DI MERCATO LOTTO N° 9.....	213
57. VALORI DI MERCATO LOTTO N° 9.....	214
LOTTO N° 10 PROPRIETÀ ‘[REDACTED] S.R.L.’.....	215
58. DESCRIZIONE LOTTO N° 10.....	216
58.1. CONSISTENZE.....	217
59. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE – LOTTO N° 10.....	219
60. DATI CATASTALI – LOTTO N° 10.....	220
61. DISAMINA DOCUMENTALE ACQUISITA - LOTTO N° 10.....	222
62. REGOLARITÀ TECNICO-AMMINISTRATIVA - LOTTO N° 10.....	227
62.1. REGOLARITÀ EDILIZIO-URBANISTICA.....	228
62.2. REGOLARITÀ CATASTALE.....	241
63. STIMA - LOTTO N° 10.....	242
64. VALORI UNITARI MEDI LOTTO N° 10.....	243
64.1. VALORI MEDI ABITAZIONE.....	244
64.2. VALORI MEDI GARAGE.....	245
65. PARAMETRI DI VALORE LOTTO N° 10.....	245
65.1. PARAMETRI - ABITAZIONE.....	246
65.2. PARAMETRI - GARAGE.....	247
66. VALORI UNITARI DI MERCATO LOTTO N° 10.....	249
67. VALORI DI MERCATO LOTTO N° 10.....	249
LOTTO N° 11 PROPRIETÀ ‘[REDACTED] S.R.L.’.....	254
68. DESCRIZIONE LOTTO N° 11.....	255
68.1. CONSISTENZE.....	256
69. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE – LOTTO N° 11.....	257
70. DATI CATASTALI – LOTTO N° 11.....	259
71. DISAMINA DOCUMENTALE ACQUISITA - LOTTO N° 11.....	260
72. REGOLARITÀ TECNICO-AMMINISTRATIVA - LOTTO N° 11.....	262
72.1. REGOLARITÀ EDILIZIO-URBANISTICA.....	262
72.2. REGOLARITÀ CATASTALE.....	263
73. STIMA - LOTTO N° 11.....	264
74. VALORI UNITARI MEDI LOTTO N° 11.....	264
74.1. VALORI MEDI ABITAZIONE.....	264
75. PARAMETRI DI VALORE LOTTO N° 11.....	265
75.1. PARAMETRI – ABITAZIONE SUB. 4.....	266
75.2. PARAMETRI – ABITAZIONE SUB. 5.....	267
76. VALORI UNITARI DI MERCATO LOTTO N° 11.....	269
77. VALORI DI MERCATO LOTTO N° 11.....	269
78. CANONE DI LOCAZIONE LOTTO N° 11.....	270
LOTTO N° 12 PROPRIETÀ ‘[REDACTED] S.R.L.’.....	272
79. DESCRIZIONE LOTTO N° 12.....	273
80. CONSISTENZE.....	274
81. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE – LOTTO N° 12.....	275
82. DATI CATASTALI – LOTTO N° 12.....	277
83. DISAMINA DOCUMENTALE ACQUISITA - LOTTO N° 12.....	279
84. REGOLARITÀ TECNICO-AMMINISTRATIVA - LOTTO N° 12.....	280
84.1. REGOLARITÀ EDILIZIO-URBANISTICA.....	281
84.2. REGOLARITÀ CATASTALE.....	282
85. STIMA - LOTTO N° 12.....	282
86. VALORI UNITARI MEDI LOTTO N° 12.....	283
87. PARAMETRI DI VALORE LOTTO N° 12.....	284
87.1. PARAMETRI - CAPANNONE.....	285
87.2. PARAMETRI – TETTOIA/MAGAZZINO.....	286

<b>88. VALORI UNITARI DI MERCATO LOTTO N° 12 .....</b>	<b>288</b>
<b>89. VALORI DI MERCATO LOTTO N° 12.....</b>	<b>288</b>
<b>90. CANONE DI LOCAZIONE LOTTO N° 12.....</b>	<b>289</b>
<b>LOTTO N° 13 PROPRIETÀ ‘[REDACTED] S.R.L.’ .....</b>	<b>291</b>
<b>91. DESCRIZIONE LOTTO N° 13 .....</b>	<b>292</b>
<b>91.1. CONSISTENZE .....</b>	<b>293</b>
<b>92. DATI CATASTALI – LOTTO N° 13.....</b>	<b>293</b>
<b>93. DISAMINA DOCUMENTALE ACQUISITA - LOTTO N° 13 .....</b>	<b>295</b>
<b>94. DISAMINA URBANISTICA - LOTTO N° 13.....</b>	<b>296</b>
<b>95. STIMA - LOTTO N° 13 .....</b>	<b>297</b>
<b>95.1. VALORI UNITARI MEDI TERRENI AGRICOLI .....</b>	<b>297</b>
<b>96. VALORI DI MERCATO LOTTO N° 13.....</b>	<b>297</b>
<b>97. RIEPILOGO DELLE RISULTANZE .....</b>	<b>299</b>
<b>ALLEGATI .....</b>	<b>321</b>
<b>INDICE ALLEGATI .....</b>	<b>322</b>

%%%%%%%%%

**ILL.MO SIG. GIUDICE  
DOTT.SSA ANNA FORTIERI**

**PREG.MO CURATORE  
DOTT. VINCENZO DI MAJO**

**Il sottoscritto Dott. Arch. Pasquale Polidori, libero professionista con studio in Pescara, Corso Umberto I n° 44, iscritto, nella Provincia di Pescara, all’Albo degli Architetti con n° 769 ed a quello dei periti del Tribunale di Pescara con il n° 1150, quale esperto stimatore nella procedura di Fallimento:**

***“Società [REDACTED] S.r.l.”, sede alla Strada Statale n. 153. del Comune di Bussi sul Tirino (PE),***

***n° 4/2016 R.F. - Tribunale di Pescara,***

**avendo acquisito documentazione di interesse, nonché esperito indagini di mercato e verifiche tecniche sui luoghi, strumentali anche alle attività di ausilio all’inventariazione esperite unitamente al Curatore dott. Vincenzo Di Majo, relativamente alla stima dei beni mobili ed immobili oggetto della citata procedura, espone le risultanze in appresso.**

%%%%%%%%%

## 1. PREMESSA

Con sentenza n. 4 del 12/1/2016, depositata in Cancelleria in data 8/2/2016, il Tribunale di Pescara riunito in camera di consiglio nelle persone dei Magistrati dott. Angelo Bozza (Presidente), Dott.ssa Anna Fortieri (Giudice) e dott.ssa Domenica Capezzerà (Giudice relatore), dichiarava il fallimento di [REDACTED] S.r.l. con sede legale in Bussi sul Tirino alla Strada Statale n. 153, C.F. 01575780687, nominando quale Giudice Delegato la dott.ssa Anna Fortieri e Curatore il dott. Vincenzo Di Majo, e disponendo che “... *il curatore proceda, ai sensi dell’art. 84 l.f. alla immediata apposizione dei sigilli su tutti i beni mobili che si trovino presso la sede principale dell’impresa, nonché su tutti gli altri beni della fallita ovunque essi si trovino e che, non appena possibile, rediga l’inventario a norma dell’art. 87 l.f. ...*” (vedasi copia sentenza dichiarativa di fallimento allegata e denominata “ALL. A1/3”).

Con conferimento d’incarico del 24 febbraio 2016, il curatore dott. Vincenzo Di Majo, evidenziando che:

- “... *per ragioni di opportunità, di rapidità e di trasparenza il sottoscritto ritiene di effettuare le operazioni inventariali in presenza dello stimatore;*
- *... che il sottoscritto, dopo un’attenta attività esplorativa sul mercato, ha individuato nell’arch. Pasquale Polidori, con studio in Pescara, al Corso Umberto I, il professionista adeguato, per capacità, esperienza e struttura di studio, avvalendosi di altri colleghi nell’esercizio di attività di particolare importanza, per eseguire la stima di tutti i beni mobili ed immobili di proprietà della società ...,*

conferiva:

- “... *all’arch. Pasquale Polidori ... l’incarico di effettuare, in piena autonomia ed indipendenza, le seguenti attività:*
- 1) - *affiancare il Curatore nelle operazioni di inventariazione;*
- 2) - *eseguire la stima dei beni immobili di proprietà della società e di tutti i beni mobili, registrati e non, ovunque ubicati, anche se presso terzi.*

*La stima dovrà tener conto per quanto concerne gli immobili della regolarità urbanistica, in termini di certificati di agibilità, dell’esistenza di certificati di*

*attestazione energetica e di quant'altro dovesse occorrere a tali fini, con particolare riferimento agli immobili inagibili ed in corso di ristrutturazione. Per questi ultimi dovrà tenere anche conto degli eventuali contributi dovuti alla fallita per gli immobili danneggiati dal Sisma del 2009. Riguardo ai beni mobili registrati, vorrà tenere conto, tra gli altri, del funzionamento degli stessi e dei costi per la relativa messa in funzione e delle eventuali revisioni che li hanno interessati. La stima dovrà essere supportata da una ricognizione fotografica illustrativa dello stato dei beni stimati e rappresentativa del valore ad essi attribuito ...” (vedasi copia conferimento d’incarico allegata e denominata “ALL. B1/2”).*

%%%%%%%%%

## 2. OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali d’Ufficio esperite unitamente al curatore dott. Vincenzo di Majo ed agli autorizzati collaboratori di studio Arch. Filippo Saia e Geom. Antonio Carchesio, hanno avuto lo svolgimento riepilogato in appresso, secondo sequenza cronologica:

- **in data 26/2/2016**, alle ore 9,00 presso la sede operativa della società ██████████ S.r.l. in Fallimento in Bolognano alla strada Provinciale n. 27, avevano inizio le operazioni di inventario relative ai beni mobili ed immobili della predetta società alla presenza della Sig.ra ██████████ nella qualità di Amministratrice Unica della società fallita.

Preliminarmente, veniva dato atto che nel corso dei sopralluoghi eseguiti il 15 ed il 18 febbraio 2016 era stata effettuata un'ampia e puntuale ricognizione fotografica dell'opificio, dei locali accessori, della Palazzina Uffici, dell'area esterna circostante e dei beni ivi rinvenuti, nonché degli immobili di proprietà della società. Inoltre, risultavano acquisite le chiavi - una doppia copia per ciascuna porta di accesso dall'esterno – dell'opificio, della Palazzina Uffici, del

magazzino, nonché dei cancelli di accesso, sia di quello pedonale, che di entrambi quelli carrabili, nonché i certificati di proprietà ed i libretti di circolazione degli automezzi rinvenuti nel piazzale circostante l'opificio industriale, così come riportato nell'elenco allegato al verbale di sopralluogo del 18 febbraio 2016.

Si dava altresì atto che non venivano apposti sigilli all'opificio industriale ed ai locali accessori, in quanto per ubicazione (l'opificio confina con i binari della Ferrovia) e tipologia di recinzione (a due lati costituita da rete metallica poggiata su base in cemento, di diversa altezza, allo stato grezzo) i *“sigilli non avrebbero dato maggiori garanzie di conservazione del patrimonio aziendale e della sua integrità”*. Tutti i locali venivano chiusi a chiave, compresa la Palazzina Uffici, nel cui interno è stata sigillata una sola stanza, nella quale sono stati raccolti tutti i documenti contabili, amministrativi e societari della società relativi al periodo compreso tra il 2005 ed il 2014.

Tutto ciò premesso si procedeva, quindi, ad inventariare dapprima i beni ubicati all'interno della Palazzina Uffici e del magazzino esterno antistante l'opificio industriale, formando apposito elenco, contenente, tra gli altri, le indicazioni riguardanti la tipologia, il modello, l'ubicazione, ecc .., che si allegava al presente verbale sotto la lettera "A", per formarne parte integrante e sostanziale. Ciascuno dei predetti beni veniva identificato con foto, che si allegavano al predetto elenco per formare parte integrante e sostanziale dello stesso e del presente verbale.

Prima della redazione del presente verbale il Curatore confermava la sig.ra [REDAZIONE] quale custode, a titolo gratuito, di tutti i beni sia immobili che mobili, contenuti al loro interno, acquisiti all'attivo fallimentare, invitandola a porre in essere ogni più opportuna cautela per la custodia degli stessi. Data l'ora tarda le operazioni peritali venivano rinviate all'indomani (vedasi copia verbale comprensivo degli allegati di cui alla tabella denominata “Allegato A” relativa all'inventario dei beni rinvenuti nella Palazzina Uffici e nel locale magazzino, costituito da mobili, arredi e macchine elettroniche di ufficio,

corredato da planimetria catastale della Palazzina Uffici e del magazzino esterno e da ricognizione fotografica dei beni inventariati, allegata e denominata “**ALL. C1/39**”).

Ancora, in pari data il sottoscritto Arch. Polidori inoltrava richiesta al Comune di Bolognano di certificato di destinazione urbanistica relativamente agli immobili distinti in Catasto al foglio 1, particelle 132, 561 e 563 (vedasi copia istanza allegata e denominata “**ALL. C/40**”);

- **in data 27/2/2016**, alle ore 9,00 presso la sede operativa della società [REDACTED] S.r.l. in Fallimento in Bolognano alla strada Provinciale n. 27, proseguivano le operazioni di inventario relative ai beni mobili ed immobili della predetta società alla presenza della Sig.ra [REDACTED] nella qualità di Amministratrice Unica della società fallita. Le attività facevano riferimento all’opificio industriale, previa preliminare verifica della presenza all’interno del capannone delle attrezzature e macchinari indicati nella tavola di lay-out esibiti dall’Amministratrice della Società; successivamente, si procedeva a riconciliare la consistenza fisica dei beni con quella contabile, risultante dal libro cespiti acquisito dalla Curatela. Contestualmente, si procedeva alla formazione dell’elenco dei beni mobili rinvenuti nell’opificio e nel piazzale esterno circostante, in cui insiste una costruzione leggera, coperta da una tettoia, chiusa a tre lati ed aperta sul fronte del capannone. Data l’ora tarda, benché l’elenco di cui sopra fosse ancora in corso di formazione, le operazioni venivano sospese e rinviate alla data di lunedì 29 febbraio 2016 (vedasi verbale allegato e denominato “**ALL. D/1**”). Ancora, in pari data il sottoscritto Arch. Polidori inoltrava richiesta al Comune di Bolognano di rilascio dei documenti amministrativi presenti (esemplificativamente concessioni edilizie, certificato di agibilità, etc. (vedasi copia istanza allegata e denominata “**ALL. D/2**”);

- **in data 29/2/2016**, alle ore 9,00 presso la sede operativa della società Tirino S.r.l. in Fallimento in Bolognano alla strada Provinciale n. 27, proseguivano le operazioni di inventario relative ai beni mobili ed immobili della predetta società alla presenza della Sig.ra [REDACTED] nella qualità di Amministratrice

Unica della società fallita. Si procedeva ad inventariare i beni contenuti nell'opificio e nel piazzale esterno circostante, con conseguente formazione dell'elenco degli stessi, di cui alla tabella denominata con la lettera "B".

Con riferimento alla funzionalità dei beni riportati nella su citata tabella e costituiti da macchinari ed attrezzature, la Sig.ra [REDACTED] precisava a verbale quanto in appresso: ***"Alla data del fallimento le attrezzature ed i macchinari presenti nell'opificio e nel piazzale, distintamente indicate nell'elenco allegato sub. B, erano tutte funzionanti"***.

Si procedeva poi all'inventario di tutti i 26 automezzi, così come risultavano dalla visura del P.R.A. e dal libro dei cespiti, dando atto che in data 18 febbraio 2016 la Sig.ra [REDACTED] aveva consegnato al Curatore, per i veicoli di cui sopra, documentazione specifica quale carta di circolazione, certificati di proprietà, specificando se prodotti in originale, in copia e quelli non rinvenuti. Con riferimento agli automezzi non rinvenuti all'atto del sopralluogo e dei successivi accessi, identificati rispettivamente da:

- rimorchio modello Minerva targato CH001952 ed automezzo modello Astra BM304, targato BG594RJ, entrambi situati presso la società Nuova Saica S.r.l., in Bussi sul Tirino alla via Ponte Pescara n. 2;
- automezzo modello Iveco 35/E4, targato DR729MP, situato presso la società concessionaria Adriacar,

la Sig.ra [REDACTED] precisava in appresso:

- il rimorchio targato CH001952 si trovava nel piazzale interno, recintato, della Nuova Saica S.r.l. in Bussi sul Tirino alla via Ponte Pescara n. 2;
- l'automezzo targato BG594RJ si trovava nel piazzale interno, recintato, della [REDACTED] S.r.l. in Bussi sul Tirino alla via Ponte Pescara n. 2, per essere stato utilizzato nell'ambito della commessa Solvay acquisita dall'Ati con la [REDACTED]
- l'automezzo targato DR729MP si trovava nel piazzale interno, recintato, della concessionaria [REDACTED] ove era stato portato nel mese dicembre dell'anno 2015 per essere riparato: all'epoca l'automezzo non era

funzionante.

L'inventariazione dei veicoli targati risultanti dalla visura al PRA si concludeva con la formazione di apposito elenco allegato al presente verbale sotto la lettera "C".

Anche in merito al funzionamento degli automezzi di cui all'elenco allegato sotto la lettera "C", la sig.ra [REDACTED] precisava: *“Degli automezzi di cui al predetto elenco funzionavano, alla data del fallimento, quelli di seguito indicati:*

- automezzo, modello Astra BM304, targato BG594RJ situato presso la società [REDACTED] S.r.l. in Bussi sul Tirino alla via Ponte Pescara n. 2;
- autovettura, modello Mercedes; GL420, targata DK621ZM, in leasing.

Le operazioni di inventario proseguivano, riscontrando nel piazzale circostante il capannone industriale altri veicoli non targati, alcuni iscritti nel registro dei cespiti, altri non iscritti non essendo di proprietà della società fallita, predisponendo due distinti elenchi riportati sotto le lettere “D” ed “E”, identificanti rispettivamente il primo i veicoli di proprietà non targati, il secondo i veicoli non di proprietà, sia targati che privi targa.

Con riferimento ai beni riportati nell'elenco sotto la lettera “E”, la sig.ra [REDACTED] precisava: *“... Tali beni sono stati rinvenuti all'atto dell'acquisto del complesso aziendale in Bolognano (PE), dal Fallimento [REDACTED] srl” avvenuto nell'anno 2001. Alcuni di questi beni, di cui mi riservo di produrre separato elenco, sono ancora di proprietà della procedura almeno sino a quando la stessa non avrà completato le operazioni di vendita. Altri beni, invece, sono stati acquisiti unitamente al compendio aziendale, di cui formavano parte integrante e sostanziale, benché per essi non sia stato pagato un corrispettivo specifico. Vi sono inoltre veicoli che, sebbene targati, non sono più iscritti al P.R.A.; non ricordo di chi fossero e come mai gli stessi non siano più iscritti al PRA ...”.* Al termine di tali attività risultavano ancora da inventariare i beni iscritti in rimanenza nella situazione contabile al 31.12.15, costituiti da materie prime, prevalentemente da ferro, ancora in giacenza alla data del fallimento, le attrezzature minute che, benché site nel piazzale esterno

al capannone, non risultavano iscritte né nel libro cespiti e né tra le rimanenze, i materiali di consumo rinvenuti nel piazzale, non iscritti né tra le rimanenze e ne tra i cespiti (vedasi verbale allegato e denominato “**ALL. E1/139**”).

Ancora, in pari data il sottoscritto Arch. Polidori inoltrava richieste ai Comuni di:

- Popoli, per il rilascio dei documenti amministrativi presenti (esemplificativamente concessioni edilizie, certificato di agibilità, etc, nonché stralcio del P.R.G. e delle N.T.A., e richiesta di certificato di destinazione urbanistica delle particelle di cui al foglio 6, partt. Nn. 1-18-195 (vedasi copia istanza allegata e denominata “**ALL. E140/141**”);
- Bussi sul Tirino, per il rilascio dei documenti amministrativi presenti (esemplificativamente concessioni edilizie, certificato di agibilità, etc, nonché stralcio del P.R.G. e delle N.T.A. (vedasi copia istanza allegata e denominata “**ALL. E/142**”);
- **in data 3/3/2016**, alle ore 9,00 presso la sede operativa della società [REDACTED] S.r.l. in Fallimento in Bolognano alla strada Provinciale n. 27, proseguivano le operazioni di inventario relative ai beni mobili ed immobili della predetta società alla presenza della Sig.ra [REDACTED] nella qualità di Amministratrice Unica della società fallita. Si procedeva nell'inventariazione dei beni in rimanenza, formando apposito elenco allegato al presente verbale sotto la lettera "F", con la separata indicazione, per ciascun pezzo, della dimensione, in termini di spessore, lunghezza e larghezza e dell'ubicazione, trattandosi di beni siti all'esterno dell'opificio industriale. Tali beni risultavano rappresentati prevalentemente da materiale ferroso di ampie dimensioni, situati all'esterno dell'opificio, in più parti del piazzale, poggiati per lo più su rastrelliere, ubicate nella zona antistante il suddetto opificio; tali beni per dimensioni e peso, non erano, allo stato, allocabili in una zona delimitata del piazzale. Al termine di tali attività restavano ancora da inventariare beni di valore esiguo rinvenuti nel piazzale esterno al capannone; data l'ora tarda le operazioni venivano sospese e

rinviate al giorno successivo (vedasi verbale allegato e denominato “**ALL. F1/15**”);

- **in data 4/3/2016**, alle ore 9,00 presso la sede operativa della società [REDACTED] S.r.l. in Fallimento in Bolognano alla strada Provinciale n. 27, proseguivano le operazioni di inventario relative ai beni mobili ed immobili della predetta società alla presenza della Sig.ra [REDACTED] nella qualità di Amministratrice Unica della società fallita. Si procedeva all’identificazione dei beni non ancora inventariati, costituenti categorie residuali, che venivano descritti in maniera generica e sommaria tenuto conto della loro ubicazione in posti non facilmente raggiungibili e del loro stato d’uso, riportati nell’elenco allegato al presente verbale sotto la lettera "G". La Sig.ra [REDACTED] nella qualità di Amministratrice Unica della società fallita, dichiarava *”... oltre ai beni contenuti negli elenchi contraddistinti con le lettere da “A” ad “G”, che formano parte integrante e sostanziale del presente inventario, non vi sono altri beni mobili appartenenti al fallimento in oggetto. I beni che arredano e corredano gli immobili di proprietà della società attualmente occupati, in forza di comodato gratuito non formalizzato, sono di proprietà di chi vi abita ...”*. Al termine della inventariazione dei beni mobili, si passava ad inventariare i beni immobili; data l’ora tarda le operazioni venivano sospese e rinviate alla data del 7/3/2016 (vedasi verbale allegato e denominato “**ALL. G1/29**”);

- **in data 7/3/2016**, alle ore 9,00 presso la sede operativa della società [REDACTED] S.r.l. in Fallimento in Bolognano alla strada Provinciale n. 27, proseguivano le operazioni di inventario relativamente ai soli beni immobili della predetta società alla presenza della Sig.ra [REDACTED] nella qualità di Amministratrice Unica della società fallita.

Preliminarmente il Curatore dott. Di Majo, evidenziando lo stato di inagibilità degli immobili in Bussi sul Tirino, alla via Pertini n. 5, alla via R. Margherita n. 289 ed alla via Stoviglieri, rispettivamente costituiti da appartamento, appartamento e garage, produceva documentazione consistente nella:

- segnalazione di danni causati dall'evento sismico effettuata al Comune di Bolognano in data 19/4/2009;
- ordinanza del comune di Bussi sul Tirino n. 126 del 17/8/2009, inerente la dichiarazione di inagibilità dell'immobile in via Pertini n. 5;
- ordinanza del comune di Bussi sul Tirino n. 221 del 13/11/2009, inerente la dichiarazione di inagibilità dell'immobile in via R. Margherita n. 289;
- atto costitutivo del Consorzio 20, così come individuato dal Comune di Bussi sul Tirino con Decreto n. 57 del 30/9/2010.

Venivano altresì richiamate le istanze inoltrate dal sottoscritto Arch. Polidori ai Comuni di Bolognano (26/2/16), di Bussi sul Tirino e Popoli (29/2/16) per acquisizione della relativa documentazione urbanistica-amministrativa, con la precisazione che *“la documentazione richiesta ai predetti comuni sarà disponibile non prima del 20 marzo 2016”*.

Si procedeva dapprima presso l'opificio ubicato nel Comune di Bolognano, alla Strada Provinciale n. 27, nel quale la società [REDACTED] S.r.l. esercitava la propria attività, che risultava caratterizzato dalle unità immobiliari, riportate in Catasto Fabbricati al foglio 1, particella 132, subalterni da 8 a 17, giuste visure catastali allegate al presente verbale sotto la lettera “H”. Successivamente, per quanto concerne i terreni, ubicati immediatamente al di fuori della recinzione del complesso immobiliare, dei quali la [REDACTED] S.r.l. deteneva la proprietà indivisa per il 50%, questi risultavano riportati in Catasto Terreni al foglio 1, particelle nn. 561 e 563.

Si procedeva poi presso gli immobili occupati ubicati nel Comune di Bussi sul Tirino angolo tra via Berlinguer e via Pertini, costituiti da fabbricato articolato in appartamento al piano terra (piano primo fuori terra) e appartamento al piano primo (piano secondo fuori terra) e da locale garage, riportati in Catasto Fabbricati al foglio 12, particella 1154, subalterni 4-5-6. L'accesso veniva reso possibile dalla presenza della sig.ra [REDACTED] non risultando presenti nessuno degli occupanti.

Nello specifico, la Sig.ra [REDACTED] richiamando quanto già dichiarato alla Curatela in data 15-18/2/2016, riportava:

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

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

Ancora, con riferimento agli appartamenti in Bussi sul Tirino alla Via Berlinguer n. 4 (in catasto senza numero civico) ed al garage alla via Pertini snc facenti parte del medesimo edificio, la Sig.ra [REDACTED] riportava che i su citati immobili erano stati sottoposti a sequestro preventivo nell'ambito del procedimento penale n. 901/12 R.G.N.R. e n. 4348/12 R.GIP pendente presso il Tribunale di Pescara; nel verbale di sequestro preventivo redatto in data 29/12/13 la custodia giudiziale veniva affidata a titolo gratuito alla Sig.ra [REDACTED].

Le operazioni peritali proseguivano presso l'immobile in Bussi sul Tirino alla via Pertini n. 5, confinante con il precedente edificio insistente su via Berlinguer n. 4 (in catasto senza numero civico) e su via Pertini snc, riportato in Catasto Fabbricati al foglio 12, particella 1952. L'immobile allo stato, risultava non abitato e dichiarato inagibile con l'ordinanza sindacale n. 126 del 17/8/09.

Si procedeva, successivamente presso gli immobili ubicati in Bussi sul Tirino, in via R. Margherita n. 289 e via Stoviglieri, caratterizzati da un appartamento costituito da lavori in precedenza iniziati ma ad oggi sospesi e da un garage, riportati in Catasto Fabbricati al foglio 12, particella 1951 e 777. La Sig.ra [REDACTED] dichiarava che gli stessi erano stati dichiarati inagibili dal Comune di Bussi sul Tirino con ordinanza n. 221 del 13/11/09. Le operazioni peritali proseguivano infine presso gli immobili in Popoli, in zona di difficile accesso, caratterizzati da 4 unità catastali, in pessimo stato di manutenzione, riportate in Catasto Fabbricati al foglio 6, particella 194 sub. 4, particella 198, particella 5, subb. 4-5, nonché presso gli adiacenti terreni a destinazione agricola, riportati in Catasto Terreni al foglio 6, particelle nn. 1-18-195. Infine, la Sig.ra [REDACTED] dichiarava *“che oltre ai beni contenuti negli elenchi contraddistinti con le lettere da “A” e “G” ed agli immobili sopra indicati, meglio descritti nelle allegare visure catastali (ALL. H) che formano parte integrante e sostanziale del presente inventario, non sono altri beni mobili ed immobili appartenenti al fallimento in oggetto”*; a questo punto le operazioni di inventario si ritenevano chiuse e concluse (vedasi copia comunicazione allegata e denominata **“ALL. H1/15”**).

**In data 31/3/2016**, il Curatore Dott. Enzo Di Majo richiedeva aggiornamenti in merito alla redigenda perizia di stima dei beni della Società [REDACTED] S.r.l., invitando il sottoscritto a produrre al più presto la perizia, e se del caso sollecitare le Amministrazioni comunali a produrre tutti i documenti necessari alla definizione (vedasi comunicazione p.e.c. allegata e denominata **“ALL. I/1”**). Il sottoscritto, con comunicazione p.e.c. del 1/4/2016 nell'evidenziare come le attività strumentali alla predisposizione dell'elaborato peritale di stima risultavano in fase avanzata di sviluppo, tenuto peraltro conto dell'articolazione, complessità e specificità del compendio fallimentare in oggetto, necessitante obbligati approfondimenti e correlate acquisizioni documentali, precisava di essere in attesa di acquisire dal Comune di Bussi sul Tirino documentazione di natura tecnico-amministrativa, essenziale all'evasione del mandato, già richiesta

in data 29/2/2016 (vedasi comunicazione p.e.c. allegata e denominata “**ALL. I2/3**”).

**In data 15/4/2016**, prot. n. 2227, l’Ufficio Tecnico del Comune di Bussi Sul Tirino, con riferimento alla richiesta espletata dal sottoscritto in data 29/2/2016 prot. n. 1164, inerente richiesta di accesso e di acquisizione in copia di documentazione tecnico-amministrativa, evidenziava quanto in appresso:

*“... 1. Per quanto attiene all'immobile sito in Bussi sul Tirino alla Via R. Margherita/Via Stoviglieri distinto in catasto al foglio 12 particelle 777 e 1951, non risultano titoli abilitativi riferiti a tale immobile mentre, risulta che l'immobile è inserito all'interno dell'aggregato n° 20 per la ricostruzione post sisma 2009 sul quale è stata presentata una richiesta di contributo in data 08/02/2013 prot. n° 862 ma al momento non risulta emesso il decreto di ammissione a contributo.*

*2. Per quanto attiene all'immobile sito in Bussi sul Tirino alla Via Pertini e distinto catasto al foglio 12 particella 1952 risulta rilasciata al Sig. [REDACTED] la concessione edilizia n° 48 del 06/11/1990 per la realizzazione di un muro di cinta;*

*3. Per quanto attiene all'immobile sito in Bussi sul Tirino alla Via Berlinguer, ex Via Ponte Marmoreo, distinto catasto al foglio 12 particella 1154 risulta rilasciata al Sig. [REDACTED] la concessione edilizia n° 45 del 25/10/1977 ad oggetto "variante al piano scala per la costruzione di una sopraelevazione". Tale variante è riferita alla precedente concessione edilizia n° 65 del 15/11/1976 riportata sul registro delle concessione edilizie ma non presente in archivio. Inoltre, su detto immobile, risulta rilasciata a favore del Sig. [REDACTED] la concessione edilizia n° 12 del 12/03/1983 ad oggetto "realizzazione di un muro di cinta e posa in opera di una ringhiera in ferro e la concessione edilizia n° 19 del 25/11/2008 ad oggetto "ristrutturazione con ampliamento di una porzione di fabbricato destinato ad autorimessa".*

*Si allega in copia:*

*- Concessione edilizia n° 48 del 06/11/1990;*

- *Concessione edilizia n° 45 del 25/10/1977;*
- *Concessione edilizia n° 12 del 12/03/1983;*
- *Concessione edilizia n° 19 del 25/11/2008. ...”*

(vedasi comunicazione allegata e denominata “**ALL. I/4**”).

**In data 3/5/2016**, il sottoscritto inviava comunicazione mail al dott. [REDACTED] e per conoscenza al Curatore Dott. Di Majo, con la quale “... *facendo seguito a pregressi colloqui telefonici, reitero nuovamente la richiesta finalizzata all’acquisizione della relazione tecnica, completa di allegati, redatta dall’arch. [REDACTED] nel Fallimento [REDACTED] S.r.l. R.F. 3780/2001, curatore fallimentare dott. Giacomo Obletter, Giudice Delegato Dott. Paola Filippi...*”.

A tale comunicazione il Dott. [REDACTED] comunicava con mail del **9/5/2016** che “... *ho chiamato ripetutamente il collega [REDACTED] il quale pur assicurandomi che mi avrebbe fatto pervenire quanto richiestogli, a tutt’oggi non ha ancora provveduto in nessun modo. Pertanto non ritengo che sia proficuo, da parte mia, perseverare nella richiesta...*” (vedasi comunicazioni mail allegata e denominata “**ALL. I/5**”).

In data 10/5/2016, il sottoscritto a mezzo mail indirizzata al dott. Obletter e per conoscenza al Curatore dott. Di Majo, richiedeva “... *in qualità di esperto stimatore nominato dal curatore del su citato fallimento dott. Vincenzo di Majo (che legge per conoscenza), Le chiedo di potermi inviare copia della relazione tecnica redatta dall’Arch. Rosalia Michetti in data 26/8/2002, completa di allegati, relativa alla procedura fallimentare [REDACTED] Srl” - RF. 3780/2001 - Tribunale di Pescara - Sezione Civile Fallimenti ...*” (vedasi comunicazione mail allegata e denominata “**ALL. I6/8**”).

%%%%%%%%%

### **3. ITER PROCEDIMENTALE D'UFFICIO**

Ad evasione del mandato ricevuto, finalizzato sia ad affiancare il Curatore nelle operazioni di inventario che alla determinazione del più probabile valore di mercato dei beni mobili ed immobili oggetto del Fallimento della società ‘[REDACTED] S.r.l.’, coincidenti con opificio comprensivo dei relativi impianti, attrezzature ed automezzi e terreno in Bolognano, immobili e terreni in Popoli, immobili in Bussi sul Tirino dei quali, quelli ubicati alla via Pertini n. 5 ed alla via R. Margherita n. 289 e via Stoviglieri risultavano inagibili a seguito di ordinanze sindacali rispettivamente identificate dalla n. 126 del 17/8/09 e dalla n. 221 del 13/11/09,

il sottoscritto, sulla scorta della documentazione fornita:

- dalla società Fallita e dal Curatore durante i sopralluoghi esperiti;
- di quella acquisita e/o esaminata presso i pubblici uffici dei Comuni di Bolognano, Popoli e Bussi sul Tirino,

tenuto altresì conto delle precisazioni fornite dall'Amministratrice unica della predetta società Sig.ra [REDACTED] in corso di operazioni peritali e dei sopralluoghi effettuati, previa:

- disamina dei citati elaborati e di quanto versato in atti;
- esecuzione di inventariazione dei beni mobili ed immobili, affiancando il Curatore dott. Di Majo nella predisposizione dei relativi specifici elenchi;
- identificazione e descrizione dei beni di che trattasi, tra l'altro comprensiva:
  - relativamente ai beni immobili, di generalizzate considerazioni sulla regolarità tecnico-amministrativa, per quanto verificato e verificabile nei limiti del ristretto intervallo temporale concesso;
  - relativamente ai beni mobili, di generalizzate descrizioni degli stessi sulla base della documentazione fornita e/o riscontrabile “in loco”, con le seguenti precisazioni:
    - a) – impossibilità ad eseguire le verifiche funzionali-operative e di completezza delle attrezzature e dei macchinari oggetto di inventario,

tenuto conto dei ristretti tempi previsti, della dislocazione ovvero stoccaggio degli stessi, delle specifiche e complesse componenti tecnologiche-meccaniche-impiantistiche delle su citate attrezzature e macchinari, tali da richiedere, ai fini di una verifica operativo-funzionale da attuare nel rispetto obbligato dei requisiti di sicurezza, l'utilizzo di personale altamente specializzato e debitamente formato.

A tal fine viene acquisita dichiarazione della Sig.ra [REDACTED] [REDACTED] – Amministratrice Unica della Società [REDACTED] Srl -, che nel verbale di sopralluogo del 29/2/16, precisava: *“Alla data del fallimento le attrezzature ed i macchinari presenti nell’opificio e nel piazzale, distintamente indicate nell’elenco allegato sub B, erano tutte funzionanti”*;

b) - impossibilità ad eseguire le verifiche di funzionalità degli automezzi – trattori, rimorchi, utilitarie, ecc – da attuare nel rispetto obbligato dei requisiti di sicurezza, tenuto conto dei ristretti tempi previsti, della dislocazione ovvero stoccaggio degli stessi, dello stato di conservazione, della concreta impossibilità di verificare la completezza meccanico-impiantistica degli stessi strettamente correlata a specifiche ulteriori verifiche da parte di personale specializzato (es: meccanici, elettrauti).

A tal fine viene acquisita dichiarazione della Sig.ra [REDACTED] [REDACTED] Amministratrice Unica della Società [REDACTED] Srl -, che nel verbale di sopralluogo del 29/2/16, relativamente al funzionamento degli automezzi di cui all’elenco allegato sub C, precisava: *“degli automezzi di cui al predetto elenco, funzionavano, alla data del fallimento, quelli di seguito indicati:*

- automezzo, modello Astra BM304, targato BG594RJ situato presso la società Nuova Saica S.r.l. in Bussi sul Tirino alla via Ponte Pescara n. 2;  
- autovettura, modello Mercedes; GL420, targata DK621ZM, in leasing.”;

c) - descrizione esclusivamente generalistica, confortata da rilievi fotografici, e non puntuale delle attrezzature minute e del materiale di

**consumo disassortito, presente all'interno dell'opificio e del piazzale antistante, strettamente correlata alla quantità, natura, stato di dislocazione e stoccaggio degli stessi,**

**procede alla determinazione dei più probabili valori richiesti, a mezzo di duplice criterio estimativo:**

- del tipo discrezionale, relativamente al compendio mobiliare;
- del tipo sintetico-comparativo, fondato su oggettivanti riferimenti documentali e con applicazione di coefficienti di adeguamento parametrico, ove possibile, relativamente al compendio immobiliare,

tra l'altro computando - nell'ambito dei criteri estimativi adottati, in accettabili termini medio-statistici - le contrazioni di valore indotte dalle incongruenze tecnico-amministrative ove riscontrate, in difetto di procedere a più analitiche ipotesi progettuali, ovvero ad accertamenti tecnici aggiuntivi, di natura specialistica, nei termini concessi, con la sola eccezione delle significative difformità riscontrate per il lotto 10, per il quale si procederà ad un sintetico computo di massima degli oneri tecnico-amministrativi di sanatoria.

Si procederà altresì al calcolo del più probabile valore di locazione, con la eccezione dei beni sottoposti ad ordinanza sindacale di inagibilità.

Come in appresso, con separato riferimento al compendio mobiliare ed immobiliare.

%%%%%%%%%

PASQUALE POLIDORI ARCHITETTO  
CORSO UMBERTO 44 – 65122 PESCARA - TEL/FAX 085/375254 – 328/7070166  
- [pasquale.polidori@archiworldpec.it](mailto:pasquale.polidori@archiworldpec.it)

---

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

---

**STIMA COMPENDIO MOBILIARE**

## 4. DISAMINA DOCUMENTALE COMPENDIO MOBILIARE

Con riferimento al compendio mobiliare oggetto della procedura che ci occupa, il sottoscritto, a fini di identificazione e descrizione dei beni medesimi, tenuto conto degli esiti delle verifiche esperite e delle informazioni e dichiarazioni fornite dall'Amministratore della società fallita nel corso delle operazioni peritali, procede a preliminarmente disamina della documentazione di interesse, coincidente con:

- inventario in data 26/2/2016;
- inventario in data 29/2/2016;
- inventario in data 3/3/2016;
- inventario in data 4/3/2016.

Come in appresso, con separato riferimento.

### 4.1. INVENTARIO IN DATA 26/2/2016

In data 26/2/2016, come in precedenza evidenziato, congiuntamente:

- al Curatore, Dott. Vincenzo Di Majo;
- all'Amministratore Unico della "██████████ S.r.l.", Sig.ra ██████████
- ai collaboratori di studio autorizzati, Arch. Filippo Saia e Geom. Antonio Carchesio,

il sottoscritto procedeva presso la sede operativa della suddetta società – in Comune di Bolognano, alla Strada Provinciale n° 27 - alle operazioni di inventario del compendio mobiliare oggetto della procedura.

Nel corso di detta attività, tenendo conto delle indicazioni ed informazioni fornite nell'occasione dal citato Amministratore Unico, veniva predisposto "... *Inventario dei beni rinvenuti nella Palazzina Uffici e nel locale magazzino, costituito da mobili, arredi e macchine elettroniche da ufficio ...*", come di seguito trascritto (vedasi già citato "ALL. C1/39"):

**A) Ubicazione (come da planimetria catastale), ingresso zona "C":**

**I) Categoria arredi: n.1 tavolo;**

- 2) *Categoria arredi: n. 2 poltrone aspetto, Anno di acquisto 2004;*
- 3) *Categoria arredi: n. 1 fioriera;*
- 4) *Categoria arredi: n. 1 stampe incorniciate, Anno di acquisto 2004;*
- 5) *Categoria arredi: n. 1 vaso;*
- 6) *Categoria arredi: n. 1 porta abiti, Anno di acquisto 2004;*
- 7) *Categoria arredi: N. 1 sgabello;*

**B) ubicazione (come da planimetria catastale), Ufficio di segreteria, 1<sup>^</sup> stanza a destra Palazzina Uffici zona “A”:**

- 1) *Categoria macchine per ufficio: pc completo, Modello Acer;*
- 2) *Categoria macchine per ufficio: fax multifunzione, Modello Canon Fax L400, Anno di acquisto 2004;*
- 3) *Categoria macchine per ufficio: calcolatrice, Modello Sharp EL 2902E, Anno di acquisto 2004;*
- 4) *Categoria macchine per ufficio: porta documenti;*
- 5) *Categoria arredi: scrivania, Anno di acquisto 2004;*
- 6) *Categoria arredi: cassettera, Anno di acquisto 2004;*
- 7) *Categoria arredi: porta abiti, Anno di acquisto 2004;*
- 8) *Categoria arredi: n. 1 armadio basso a 4 ante, Anno di acquisto 2004;*
- 9) *Categoria arredi: n. 1 sedia a rotelle, Anno di acquisto 2004;*
- 10) *Categoria arredi: n. 1 sedia ospiti, Anno di acquisto 2004;*
- 11) *Categoria arredi: n. 1 armadio porta CPU;*
- 12) *Categoria macchine per ufficio: schermo telecamere, Modello Philips;*
- 13) *Categoria macchine per ufficio: n. 2 cestini immondizia, Anno di acquisto 2004;*
- 14) *Categoria macchine per ufficio: impianto telefonia e cpu;*
- 15) *Categoria macchine per ufficio: 1 gruppo continuità, Modello Tecnoware, Anno di acquisto 2002;*
- 16) *Categoria macchine per ufficio: 1 fotocopiatrice / scanner, Modello Colorcube 9303 Xerox, a noleggio;*

**C) ubicazione (come da planimetria catastale), corridoio zona “M”:**

- 1) *Categoria macchine per ufficio: monitor telecamere, Modello Philips;*
- 2) *Categoria macchine per ufficio: 1 citofono, Modello Urmet;*

3) *Categoria arredi: n. 3 stampe incorniciate, Anno di acquisto 2004;*

4) *Categoria arredi: n. 1 porta estintore;*

**D) ubicazione (come da planimetria catastale), sala riunioni zona “D”:**

1) *Categoria arredi: tavolo riunione, Anno di acquisto 2004;*

2) *Categoria arredi: 11 poltrone, Anno di acquisto 2004;*

3) *Categoria arredi: 1 porta abiti, Anno di acquisto 2004;*

4) *Categoria arredi: 1 porta tv;*

5) *Categoria macchine per ufficio: 1 tv, Modello Sinudyne, Anno di acquisto 2004;*

6) *Categoria macchine per ufficio: 1 antenna, Modello Telesystem Electronic;*

7) *Categoria arredi: n. 3 stampe incorniciate, Anno di acquisto 2004;*

8) *Categoria arredi: 1 armadio basso a 6 ante, Anno di acquisto 2004;*

9) *Categoria arredi: 1 vaso portafiori, non di proprietà;*

10) *Categoria arredi: 1 cestino rifiuti, Anno di acquisto 2004;*

**E) ubicazione (come da planimetria catastale), direzionale zona “F”:**

1) *Categoria arredi: 1 tavolo tondo, Anno di acquisto 2007;*

2) *Categoria arredi: 5 sedie, Anno di acquisto 2004;*

3) *Categoria arredi: 3 sgabelli in legno;*

4) *Categoria arredi: 1 cestino, Anno di acquisto 2004;*

5) *Categoria macchine per ufficio: 1 pc completo, Modello Microsoft;*

6) *Categoria macchine per ufficio: 1 stampante, Modello HP Color Laserjet Cp1515n;*

7) *Categoria arredi: 1 armadio alto a 6 ante sdoppiabili, Anno di acquisto 2004;*

8) *Categoria arredi: 1 porta abiti, Anno di acquisto 2004;*

9) *Categoria arredi: 1 poltrona, Anno di acquisto 2004;*

10) *Categoria arredi: accessori tavolo, Anno di acquisto 2004;*

11) *Categoria arredi: lampada da tavolo, Anno di acquisto 2004;*

12) *Categoria arredi: 3 stampe incorniciate, Anno di acquisto 2004;*

13) *Categoria arredi: 1 cassetiera, Anno di acquisto 2004;*

**F) ubicazione (come da planimetria catastale), ufficio amministrativo zona “I”:**

- 1) *Categoria arredi: 1 stampa incorniciata, Anno di acquisto 2004;*
- 2) *Categoria arredi: 4 scrivanie, Anno di acquisto 2004;*
- 3) *Categoria arredi: 4 cassettiere, Anno di acquisto 2004;*
- 4) *Categoria arredi: 4 poltrone a rotelle, Anno di acquisto 2004;*
- 5) *Categoria arredi: 2 sedie, Anno di acquisto 2004;*
- 6) *Categoria macchine per ufficio: 1 pc completo, Modello Fujitsu Siemens;*
- 7) *Categoria macchine per ufficio: 1 pc completo, Modello Fujitsu Siemens;*
- 8) *Categoria macchine per ufficio: 1 pc completo, Modello Thinkcentre;*
- 9) *Categoria macchine per ufficio: 1 gruppo continuità, Modello Tecnoware, Anno di acquisto 2007;*
- 10) *Categoria macchine per ufficio: 1 stampante, Modello hp laserjet P1606DN;*
- 11) *Categoria macchine per ufficio: 1 calcolatrice, Modello Olivetti Logos 662, Anno di acquisto 2004;*
- 12) *Categoria macchine per ufficio: 1 calcolatrice, Modello Olivetti Summa 184, Anno di acquisto 2004;*
- 13) *Categoria arredi: 1 porta abiti, Anno di acquisto 2004;*
- 14) *Categoria arredi: 4 armadi alti + 4 bassi, Anno di acquisto 2004;*
- 15) *Categoria arredi: 2 cestini rifiuti, Anno di acquisto 2004;*

**G) ubicazione (come da planimetria catastale), ufficio commerciale zona “L”:**

- 1) *Categoria arredi: 1 porta abiti, Anno di acquisto 2004;*
- 2) *Categoria arredi: 2 poltrone a rotelle, Anno di acquisto 2004;*
- 3) *Categoria arredi: 2 sedie, Anno di acquisto 2004;*
- 4) *Categoria arredi: 2 scrivanie ad angolo, Anno di acquisto 2004;*
- 5) *Categoria arredi: 2 cassettiere, Anno di acquisto 2004;*
- 6) *Categoria arredi: 1 armadio a 6 ante basse con 8 ante alte e 2 cassettoni, Anno di acquisto 2004;*
- 7) *Categoria arredi: 2 stampe incorniciate, Anno di acquisto 2004;*

- 8) *Categoria macchine per ufficio: 1 stampante, Modello Samsung Energy Star;*
  - 9) *Categoria macchine per ufficio: 2 autoparlanti, Modello Kraun;*
  - 10) *Categoria macchine per ufficio: 1 pc completo, Modello Acer;*
  - 11) *Categoria macchine per ufficio: 1 gruppo continuità, Modello Groups 700D, Anno di acquisto 2002;*
  - 12) *Categoria macchine per ufficio: 1 telecamera, Modello Atlantis;*
  - 13) *Categoria macchine per ufficio: 1 pc completo, Modello Vento;*
  - 14) *Categoria macchine per ufficio: 1 gruppo continuità, Anno di acquisto 2002;*
  - 15) *Categoria arredi: 1 portadocumenti ;*
  - 16) *Categoria arredi: 1 angoliiera portavasi;*
  - 17) *Categoria arredi: 2 cestini rifiuti, Anno di acquisto 2004;*
- H) ubicazione (come da planimetria catastale), ufficio tecnico zona “H”:**
- 1) *Categoria arredi: 5 scrivanie, Anno di acquisto 2004;*
  - 2) *Categoria arredi: 4 cassettiere, Anno di acquisto 2004;*
  - 3) *Categoria arredi: 1 porta abiti, Anno di acquisto 2004;*
  - 4) *Categoria macchine per ufficio: 1 plotter, Modello Canon Image Prograf IPF700, Anno di acquisto 2004;*
  - 5) *Categoria macchine per ufficio: 1 pc completo, Modello Hp Pro;*
  - 6) *Categoria macchine per ufficio: 1 stampante, Modello Epson EPL 6200 L;*
  - 7) *Categoria macchine per ufficio: 1 gruppo continuità, Modello Groups S, Anno di acquisto 2002;*
  - 8) *Categoria macchine per ufficio: 1 gruppo continuità, Modello Groups 700D, Anno di acquisto 2002;*
  - 9) *Categoria macchine per ufficio: 1 pc completo, Modello Hp Pro;*
  - 10) *Categoria arredi: 5 cestini rifiuti, Anno di acquisto 2004;*
  - 11) *Categoria macchine per ufficio: 1 stampante, Modello Samsung ML2160;*
  - 12) *Categoria arredi: 1 stampa incorniciata, Anno di acquisto 2004;*
  - 13) *Categoria macchine per ufficio: 1 pc completo, Modello Hp Pro;*

- 14) *Categoria macchine per ufficio: 1 stampante, Modello Epson 6200L;*
- 15) *Categoria arredi: 4 poltrone con rotelle, Anno di acquisto 2004;*
- 16) *Categoria arredi: 2 sedie, Anno di acquisto 2004;*
- 17) *Categoria arredi: 4 armadi alti e 4 armadi bassi, Anno di acquisto 2004;*
- 18) *Categoria macchine per ufficio: 1 pc completo, Modello Lg Super Multi;*
- 19) *Categoria arredi: 1 porta estintori;*
- 20) *Categoria macchine per ufficio: 1 gruppo continuità, Modello Pc Defender 800 Olidata, Anno di acquisto 2002;*
- 21) *Categoria macchine per ufficio: 1 stampante;*

**I) ubicazione (come da planimetria catastale), bagno uomini zona “G2”:**

- 1) *Categoria arredi: 5 porta rotoli, Anno di acquisto 2006;*
- 2) *Categoria arredi: 1 cestino immondizia, Anno di acquisto 2004;*
- 3) *Categoria arredi: 2 portasapone +1 porta asciugamani;*
- 4) *Categoria arredi: 1 specchio;*
- 5) *Categoria arredi: 1 armadio porta scope;*
- 6) *Categoria arredi: 2 cassette pronto soccorso, Anno di acquisto 2004;*
- 7) *Categoria arredi: 1 boiler;*

**L) ubicazione (come da planimetria catastale), bagno donne zona “G1”:**

- 1) *Categoria arredi: 2 porta rotoli carta bagno, Anno di acquisto 2006;*
- 2) *Categoria arredi: 1 specchio;*
- 3) *Categoria arredi: 2 portasapone + 1 porta asciugamani;*
- 4) *Categoria arredi: 2 cestini immondizia, Anno di acquisto 2004;*
- 5) *Categoria arredi: 1 porta tovaglioli;*

**M) ubicazione (come da planimetria catastale), ripostiglio zona “E”:**

- 1) *Categoria arredi: 1 frigo, Anno di acquisto 2002;*
- 2) *Categoria arredi: 1 armadio basso con ante scorrevoli, Anno di acquisto 2008;*
- 3) *Categoria arredi: 1 forno microonde;*
- 4) *Categoria arredi: 4 cesti rifiuti differenziata, in comodato dal Comune;*
- 5) *Categoria arredi: 1 armadietto chiavi;*

**N) ubicazione (come da planimetria catastale), ufficio officina:**

- 1) *Categoria arredi: n. 7 sedie, Anno di acquisto 2004;*

- 2) *Categoria arredi: n. 3 sedie a rotelle, Anno di acquisto 2004;*
- 3) *Categoria arredi: 1 armadio basso;*
- 4) *Categoria arredi: 1 armadio ante scorrevoli, Anno di acquisto 2003;*
- 5) *Categoria arredi: 1 stufa elettrica, Modello Delchi;*
- 6) *Categoria arredi: 2 scrivanie, Anno di acquisto 2004;*
- 7) *Categoria macchine per ufficio: 1 pc completo, Modello Philips;*
- 8) *Categoria macchine per ufficio: 1 stampante, Modello Samsung;*
- 9) *Categoria macchine per ufficio: 1 gruppo continuità, Modello Groups 700D, Anno di acquisto 2002;*
- 10) *Categoria arredi: 1 tavolo porta computer;*
- 11) *Categoria arredi: 1 cestino rifiuti, Anno di acquisto 2004;*
- 12) *Categoria macchine per ufficio: 1 fotocopiatrice, Modello Sisof Nashuatec 2205;*
- 13) *Categoria macchine per ufficio: 1 schermo non funzionante;*
- 14) *Categoria arredi: 1 cassetta pronto soccorso, Anno di acquisto 2004;*
- 15) *Categoria arredi: 1 porta abiti, Anno di acquisto 2004;*

**O) ubicazione (come da planimetria catastale), ufficio sala aspetto zona “B”:**

- 1) *Categoria arredi: 1 portaabiti, Anno di acquisto 2004;*
- 2) *Categoria arredi: 1 tavolo riunione, Anno di acquisto 2004;*
- 3) *Categoria arredi: n. 5 sedie a rotelle, Anno di acquisto 2004;*
- 4) *Categoria arredi: 2 stampa incorniciata, Anno di acquisto 2004;*
- 5) *Categoria arredi: 1 cassetiera, Anno di acquisto 2004;*
- 6) *Categoria arredi: 1 libreria, in comodato;*
- 7) *Categoria arredi: 2 cestini rifiuti, Anno di acquisto 2004;*

**P) ubicazione (come da planimetria catastale), spogliatoi O1-N1:**

- 1) *Categoria arredi: n. 47 armadietti, Anno di acquisto 2004-2008-2011-2012;*
- 2) *Categoria arredi: 1 specchio a muro;*
- 3) *Categoria arredi: 2 asciugamani elettrici;*
- 4) *Categoria arredi: 2 porta rotoli carta;*

**Q) ubicazione (come da planimetria catastale), magazzino O1-N1:**

- 1) *Categoria arredi: 3 panche, Anno di acquisto 2007;*
- 2) *Categoria arredi: 1 scaldavivande;*
- 3) *Categoria arredi: 14 sedie;*
- 4) *Categoria arredi: 2 ventilatori;*
- 5) *Categoria arredi: 1 armadio a muro;*
- 6) *Categoria arredi: 1 stufa a gas;*
- 7) *Categoria arredi: 1 frigorifero, Anno di acquisto 2003;*
- 8) *Categoria macchine per ufficio: 1 tv, Anno di acquisto 2004;*
- 9) *Categoria arredi: 5 tavoli;*
- 10) *Categoria arredi: 1 armadio portavivande;*

**R) ubicazione (come da planimetria catastale), piano primo zona “N”:**

- 1) *Categoria arredi: n. 1 cassaforte, Anno di acquisto 2004;*

**S) ubicazione (come da planimetria catastale), piano primo zona “O”:**

- 1) *Categoria arredi: n. 1 tavolo riunione;*

**T) ubicazione (come da planimetria catastale), piano primo zona “P”:**

- 1) *Categoria arredi: n. 2 poltrone.*

% % % % %

## **4.2. INVENTARIO IN DATA 29/2/2016**

In data 29/2/2016, con le medesime presenze di cui al precedente verbale, il sottoscritto proseguiva, ancora presso la sede operativa della società “XXXXXXXXXX S.r.l.”, nelle operazioni di inventario del compendio mobiliare.

In detta occasione, prendendo preliminarmente atto delle dichiarazioni e delle informazioni fornite al riguardo dalla Sig.ra XXXXXXXXXX – e meglio precisate nel prosieguo – venivano predisposti gli elenchi in appresso:

- quale allegato “B”: inventario delle attrezzature e dei macchinari rinvenuti nell’opificio industriale e nel piazzale esterno;
- quale allegato “C”: inventario dei veicoli targati risultanti dalla visura al PRA intestati alla società;
- quale allegato “D”: inventario dei veicoli di proprietà non targati;

- quale allegato “E”: inventario dei veicoli non di proprietà, targati e non, di seguito trascritti, con separato riferimento.

### **ALL. “B” - MACCHINARI ED ATTREZZATURE**

Relativamente ai macchinari ed alle attrezzature rinvenute nell’opificio e nella relativa area di pertinenza, di cui all’elenco allegato al verbale di inventario del 29/2/2016 denominato “B”, preliminarmente evidenziando che l’Amministratore Unico della società di che trattasi dichiarava: *“Alla data del fallimento le attrezzature ed i macchinari presenti nell’opificio e nel piazzale ... erano tutte funzionanti”*, il sottoscritto evidenziandone le ubicazioni rispetto ai riferimenti catastali, riporta in appresso.

#### **A) Ubicazione opificio 1 (sub 15)**

- 1) Attrezzature e macchinari: Tornio orizzontale, Modello CM 260, Marca/fornitore COMEV, Anno di acquisto (come usato) 2007;*
- 2) Attrezzature e macchinari: Pressa, Marca/fornitore SCHIAVI, Anno di acquisto (come usato) 2007;*
- 3) Attrezzature e macchinari: Cesoia Punzonatrice, Marca/fornitore FICEP, Anno di acquisto (come usato) 2005;*
- 4) Attrezzature e macchinari: Calandra, Anno di acquisto (come usato) 2002;*
- 5) Attrezzature e macchinari: Piegaprofilati, Modello 4740, Anno di acquisto (come usato) 2001;*
- 6) Attrezzature e macchinari: Piegaprofilati, Anno di acquisto (come usato) 2007;*
- 7) Attrezzature e macchinari: Calandra, Anno di acquisto (come usato) 2001;*
- 8) Attrezzature e macchinari: Pantografo, Marca/fornitore SOITAAB, Anno di acquisto (come usato) 2010;*
- 9) Attrezzature e macchinari: Pressa, Marca/fornitore COLGAR, Anno di acquisto (come usato) 2007;*
- 10) Attrezzature e macchinari: Cesoia, Modello 81276, Marca/fornitore OMES/OMERA, Anno di acquisto (come usato) 2007;*

**11)** *Attrezzature e macchinari: Trapano, Modello TL160, Marca/fornitore SASS/ATREMA, Anno di acquisto (come usato) 2007;*

**12)** *Attrezzature e macchinari: Cesويا, Modello CGL2021, Marca/fornitore COLGAR, Anno di acquisto (come usato) 2007;*

**13)** *Attrezzature e macchinari: Cesويا, Modello 3000, Marca/fornitore PUCCI, Anno di acquisto (come usato) 2009;*

#### **B) Ubicazione opificio 2 (sub 16)**

**1)** *Attrezzature e macchinari: n. 27 Saldatrici, Modelli vari, Marca/fornitore vari;*

**2)** *Attrezzature e macchinari: Manipolatore, Marca/fornitore SIMAS, Anno di acquisto (come usato) 2007;*

**3)** *Attrezzature e macchinari: n. 19 Rulli posizionatori, Marca/fornitore SIMAS, Anno di acquisto (come usato) 2001;*

**4)** *Attrezzature e macchinari: Manipolatore, Marca/fornitore LINCOLN, Anno di acquisto (come usato) 2002;*

**5)** *Attrezzature e macchinari: Tavole girevoli, Anno di acquisto (come usato) 2001;*

**6)** *Attrezzature e macchinari: Punzonatrice, Modello BP100, Marca/fornitore OMERA/OMESS, Anno di acquisto (come usato) 2007;*

**7)** *Attrezzature e macchinari: Manipolatore, Marca/fornitore LINCOLN, Anno di acquisto (come usato) 2001;*

**8)** *Attrezzature e macchinari: Box cantiere sotto ufficio dell'officina, bene acquisito dal fallimento Lattanzio S.r.l.;*

#### **C) Ubicazione opificio 3 (sub 17)**

**1)** *Attrezzature e macchinari: Sega, Marca/fornitore KASTO, Anno di acquisto (come usato) 2007;*

**2)** *Attrezzature e macchinari: Sega a nastro, Marca/fornitore ITALMECCANICA, Anno di acquisto (come usato) 2012;*

**3)** *Attrezzature e macchinari: Sega a nastro, Marca/fornitore ITALMECCANICA, Anno di acquisto (come nuovo) 2004;*

**4)** *Attrezzature e macchinari: Pressa, Marca/fornitore CPM, Anno di acquisto (come usato) 2007;*

- 5) *Attrezzature e macchinari: Foratrice automatica, Marca/fornitore IMAC, Anno di acquisto (come usato) 2010;*
- 6) *Attrezzature e macchinari: Trapano, Marca/fornitore CASER, Anno di acquisto (come usato) 2007;*
- 7) *Attrezzature e macchinari: Smussatrice, Marca/fornitore UCIMU, Anno di acquisto (come usato) 2002;*
- 8) *Attrezzature e macchinari: Tornio, Modello COMM 180, Marca/fornitore FERRIANI, Anno di acquisto (come usato) 2007;*
- 9) *Attrezzature e macchinari: Gruppo elettrogeno, Marca/fornitore PELLIZZARI, Anno di acquisto (come usato) 2010;*
- 10) *Attrezzature e macchinari: Sabbiatrice, Marca/fornitore VESPA, Anno di acquisto (come nuovo) 2010;*
- 11) *Attrezzature e macchinari: Compressore, Anno di acquisto (come nuovo) 2011;*
- 12) *Attrezzature e macchinari: Pompe per verniciare, Anno di acquisto (come usato) 2002;*
- 13) *Attrezzature e macchinari: Bruciatore, Anno di acquisto (come nuovo) 2004;*
- 14) *Attrezzature e macchinari: Impianto sperimentale, Anno di acquisto (come usato) 2012;*

**D) Ubicazione area esterna**

- 1) *Attrezzature e macchinari: Calandra, Marca/fornitore AMADEI, Anno di acquisto (come usato) 2007;*
- 2) *Attrezzature e macchinari: Pesa a pavimento, Marca/fornitore FERRERO, bene acquisito dal fallimento Lattanzio S.r.l.;*
- 3) *Attrezzature e macchinari: Box cantiere, Anno di acquisto (come usato) 2005;*
- 4) *Attrezzature e macchinari: Box cantiere, Anno di acquisto (come usato) 2011;*
- 5) *Attrezzature e macchinari: serbatoio, Anno di acquisto (come usato) 2004;*

- 6) *Attrezzature e macchinari: n. 14 cantilever grandi, Anno di acquisto (come usato) 2007;*
- 7) *Attrezzature e macchinari: n. 5 cantilever piccoli, costruiti in proprio da [REDACTED] S.r.l.;*
- 8) *Attrezzature e macchinari: n. 4 portalamiere, Anno di acquisto (come usato) 2011;*
- 9) *Attrezzature e macchinari: n. 2 container box, Anno di acquisto (come usato) 2002;*
- 10) *Attrezzature e macchinari: container box, bene acquisito dal fallimento Lattanzio S.r.l.;*
- 11) *Attrezzature e macchinari: n. 1 carroponete ubicato all'interno sub 14, bene acquisito dal fallimento Lattanzio S.r.l.;*
- 12) *Attrezzature e macchinari: n. 7 carriponte ubicati all'interno sub 15-16-17, beni acquisiti dal fallimento Lattanzio S.r.l.;*
- 13) *Attrezzature e macchinari: n. 3 cassoni porta rifiuti, Anno di acquisto 2002;*

#### **ALL. "C" – AUTOMEZZI TARGATI INTESTATI**

Relativamente agli automezzi targati risultanti da visure al PRA, di cui all'elenco allegato al verbale di inventario del 29/2/2016 denominato "C", preliminarmente evidenziando che l'Amministratore Unico della società al riguardo dichiarava: ***"Degli automezzi di cui al predetto elenco funzionavano, alla data del fallimento, quelli di seguito indicati: 1) Automezzo, modello Astra BM304, targato BG594RJ ... 2) Autovettura, modello Mercedes, GL420, targata DK621ZM, in leasing ..."***, il sottoscritto riporta l'elenco, in appresso.

- 1) *Rimorchio, Marca/fornitore MINERVA, bene di proprietà, targa CH003285, anno di acquisto 2004, ubicato presso piazzale [REDACTED] Srl;*
- 2) *Trattore, Modello 682, Marca/fornitore FIAT, bene di proprietà, targa PE328443, anno di acquisto 2000, ubicato presso piazzale [REDACTED] Srl;*
- 3) *Rimorchio, Modello A22, Marca/fornitore BARTOLETTI, bene di proprietà, targa BS017329, anno di acquisto 2001, ubicato presso piazzale [REDACTED] Srl;*

- 4) Rimorchio, Marca/fornitore MINERVA, bene di proprietà, targa CH001952, anno di acquisto 2004, ubicato presso Saica Srl, in Bussi sul Tirino, alla Via Ponte Pescara n. 2;
- 5) Rimorchio, Marca/fornitore BARTOLETTI, bene di proprietà, targa PE005416, anno di acquisto 2000, ubicato presso piazzale [REDACTED] Srl;
- 6) Rimorchio, Marca/fornitore VIBERTI, bene di proprietà, targa RE7083, anno di acquisto 2004, ubicato presso piazzale [REDACTED] Srl;
- 7) Autocarro, Modello 190-26, Marca/fornitore FIAT, bene di proprietà, targa AQ261602, anno di acquisto 2002, ubicato presso piazzale [REDACTED] Srl;
- 8) Rimorchio, Modello R, Marca/fornitore STS, bene di proprietà, targa VA023395, anno di acquisto 2004, ubicato presso piazzale [REDACTED] Srl;
- 9) Camion per trasporto eccezionale, Modello 190-38, Marca/fornitore FIAT, bene di proprietà, targa MI6N4299, anno di acquisto 2004, ubicato presso piazzale [REDACTED] Srl;
- 10) Autocarro, Modello TIGROTTO, Marca/fornitore FIAT, bene di proprietà, targa PE207647, anno di acquisto 2003, ubicato presso piazzale Tirino Srl;
- 11) Rimorchio, Modello SR3 A TS, Marca/fornitore GM 360, bene di proprietà, targa PE005452, anno di acquisto 2000, ubicato presso piazzale Tirino Srl;
- 12) Autocarro, Modello 642, Marca/fornitore FIAT, bene di proprietà, targa CH040091, anno di acquisto 2008, ubicato presso piazzale [REDACTED] Srl;
- 13) Autocarro, Modello BM304, Marca/fornitore ASTRA, bene in leasing, targa BG594RJ, ubicato presso Saica Srl, in Bussi sul Tirino, alla Via Ponte Pescara n. 2;
- 14) Autocarro, Modello 35/E4, Marca/fornitore IVECO, bene in leasing, targa DR729MP, ubicato presso concessionaria Adriacar, alla Via Aterno n. 90, San Giovanni Teatino (CH);
- 15) Rimorchio, Modello 60, Marca/fornitore FRANCHIN, bene di proprietà, targa CH003158, anno di acquisto 2008, ubicato presso piazzale [REDACTED] Srl;
- 16) Trattore, Modello 682, Marca/fornitore FIAT, bene di proprietà, targa ZA995MS, anno di acquisto 2009, ubicato presso piazzale [REDACTED] Srl;

- 17) Trattore, Modello 682T4, Marca/fornitore FIAT, bene di proprietà, targa PE048815, anno di acquisto 2009, ubicato presso piazzale [REDACTED] Srl;*
- 18) Semirimorchio, Modello 2654 L, Marca/fornitore ADIGE, bene di proprietà, targa PE000942, anno di acquisto 2009, ubicato presso piazzale [REDACTED] Srl;*
- 19) Autocarro, Modello 300, Marca/fornitore FIAT, bene di proprietà, targa CH373308, anno di acquisto 2010, ubicato presso piazzale [REDACTED] Srl;*
- 20) Rimorchio, Marca/fornitore DE ANGELIS, bene di proprietà, targa PE002479, ubicato presso piazzale [REDACTED] Srl;*
- 21) Trattore, Modello 220, Marca/fornitore FIAT, bene di proprietà, targa BW953BA, anno di acquisto 2001, ubicato presso piazzale [REDACTED] Srl;*
- 22) Autocarro, Modello 682, Marca/fornitore FIAT, bene di proprietà, targa AD126ZE, anno di acquisto 2011, ubicato presso piazzale [REDACTED] Srl;*
- 23) Autocarro, Modello 35C18, Marca/fornitore IVECO, targa DL459SV, Rubato;*
- 24) Semirimorchio, Modello T34C, Marca/fornitore FRUEHAUF FRANCE, bene di proprietà, targa AC22958, anno di acquisto 2011, ubicato presso piazzale [REDACTED] Srl;*
- 25) Autovettura, Modello GL420, Marca/fornitore MERCEDES T, in leasing, targa DK621ZM, ubicato presso piazzale [REDACTED] Srl;*
- 26) Autovettura, Modello C3 PICASSO, Marca/fornitore CITROEN, bene di proprietà, targa EA176PN, anno di acquisto 2014, ubicato presso piazzale [REDACTED] Srl;*

#### **ALL. “D” – AUTOMEZZI NON TARGATI**

Relativamente ai veicoli, ovvero mezzi di lavoro, non targati di proprietà della società “[REDACTED] S.r.l.”, di cui all’elenco allegato al verbale di inventario del 29/2/2016 denominato “D”, il sottoscritto, con riferimento all’inventario predisposto sui luoghi, trascrive, precisando l’ubicazione dei singoli beni, l’elenco in appresso.

- 1) Elevatore, Modello AA110D14, Marca/fornitore LANCER BOSS, anno di acquisto 2006, ubicato all’interno dell’opificio;*

- 2) *Elevatore, Modello H60, Marca/fornitore LINDE, anno di acquisto 2007, ubicato nel piazzale dell'opificio;*
- 3) *Sollevatore, Modello DIM25, Marca/fornitore OM, anno di acquisto 2007, ubicato nel piazzale dell'opificio;*
- 4) *Sollevatore, Modello 12 30, anno di acquisto 2007, ubicato nel piazzale dell'opificio;*
- 5) *Sollevatore, Marca/fornitore FERRARI, anno di acquisto 2010, ubicato nel piazzale dell'opificio;*
- 6) *Rimorchio agricolo, Marca/fornitore D'AMICO, anno di acquisto 2009, ubicato nel piazzale dell'opificio;*
- 7) *Sollevatore, Marca/fornitore METAL GRANDA, anno di acquisto 2011, ubicato nel piazzale dell'opificio;*
- 8) *Sollevatore 30 Q.LI, Marca/fornitore OM, anno di acquisto 2001, ubicato nel piazzale dell'opificio;*
- 9) *Sollevatore 40 Q.LI, Marca/fornitore RIMA, anno di acquisto 2001, ubicato nel piazzale dell'opificio;*
- 10) *Sollevatore, Marca/fornitore OM 25, anno di acquisto 2007, ubicato nel piazzale dell'opificio;*
- 11) *Gru, Marca/fornitore DEMAG, anno di acquisto 2001, ubicato nel piazzale dell'opificio;*
- 12) *Sollevatore, anno di acquisto 2011, ubicato all'interno dell'opificio;*
- 13) *Sollevatore, Marca/fornitore KALMAR, anno di acquisto 2012, ubicato nel piazzale dell'opificio;*
- 14) *Rimorchio agricolo, anno di acquisto 2009            2, ubicato nel piazzale dell'opificio;*
- 15) *Escavatore, Marca/fornitore H120, anno di acquisto 20112, ubicato nel piazzale dell'opificio.*

### **ALL. "E" – AUTOMEZZI NON DI PROPRIETÀ**

Relativamente ai veicoli, ovvero mezzi di lavoro, non iscritti al libro cespiti e non appartenenti alla "██████ S.r.l.", di cui all'elenco allegato al verbale di inventario del 29/2/2016 denominato "E", il sottoscritto - preliminarmente

evidenziata la dichiarazione rilasciata al riguardo dalla Amministratrice della società in parola, e precisamente: ***“Tali beni sono stati rinvenuti all’atto dell’acquisto del complesso aziendale ... dal Fallimento ‘Lattanzio S.r.l.’ ... Alcuni di questi beni, di cui mi riservo di produrre separato elenco, sono ancora di proprietà della procedura ... Altri beni, invece, sono stati acquisiti unitamente al compendio aziendale ... Vi sono inoltre veicoli che, sebbene targati, non sono più iscritti al PRA ...”*** – riporta l’elenco in appresso.

- 1)** Autoveicolo, Targa AV323NP, Modello Punto, Marca/fornitore FIAT, Concedente/Proprietario Lattanzio srl in fallimento;
- 2)** autoveicolo, Targa PE284445, Marca/fornitore Mercedes, Concedente/Proprietario Lattanzio srl in fallimento;
- 3)** furgone, Targa PE319937, Marca/fornitore IVECO, Concedente/Proprietario Lattanzio srl in fallimento;
- 4)** trattore-cisterna senza targa, colore verde, proprietà di terzi, non iscritto al PRA;
- 5)** trattore RAIMONDI, proprietà di terzi, non iscritto al PRA;
- 6)** trattore oto c40, Targa CH0046, colore rosso, proprietà di terzi, non iscritto al PRA;
- 7)** trattore identificato con targhetta CH23954, Marca/fornitore GUALDI 30 DIESEL, proprietà di terzi, non iscritto al PRA;
- 8)** n° 174 bombole ossigeno, Concedente/Proprietario Siad, in comodato d'uso;
- 9)** n° 15 bombole gas, Concedente/Proprietario Siad, in comodato d'uso;
- 10)** n° 1 base e n. 3 tronchi per pala eolica, Concedente/Proprietario Fortore Energia, trattasi di materiale già venduto, ma mai ritirato dalla committente;
- 11)** Sollevatore, Targa PEAA369, Marca/fornitore CORRADINI, proprietà di terzi, non iscritto al PRA;
- 12)** Sollevatore senza targa, proprietà di terzi, non iscritto al PRA;
- 13)** autocarro rosso senza targa, proprietà di terzi, non iscritto al PRA;
- 14)** autocarro, Targa PE341641, Marca/fornitore FIAT, Concedente/Proprietario Di Pietrantonio Cinzia;

**15)** *autocarro, Targa PE232884, Marca/fornitore FIAT, Concedente/Proprietario S.Me. S.r.l.;*

**16)** *materiali di terzi in giacenza, in attesa di lavorazione.*

%%%%%%%%

### **4.3. INVENTARIO IN DATA 3/3/2016**

In data 3/3/2016, con le stesse modalità e presenze evidenziate in precedenza, ancora presso l'opificio sito alla Strada Provinciale n° 27 del Comune di Bolognano, proseguivano le operazioni di inventario del compendio mobiliare oggetto di procedura.

Nel corso di detta attività venivano inventariati beni in rimanenza, prevalentemente costituiti da materiale ferroso, di cui all'allegato "F", e più precisamente:

- 1)** *ANGOLARE 100X100X10, Spessore mm. 10, lunghezza mm. 100, larghezza mm. 100, ubicato nel piazzale dell'opificio;*
- 2)** *ANGOLARE 100X100X8, Spessore mm. 8, lunghezza mm. 100, larghezza mm. 100, ubicato nel piazzale dell'opificio;*
- 3)** *ANGOLARE 110X110X10, Spessore mm. 10, lunghezza mm. 110, larghezza mm. 110, ubicato nel piazzale dell'opificio;*
- 4)** *ANGOLARE 120X120X10, Spessore mm. 10, lunghezza mm. 120, larghezza mm. 120, ubicato nel piazzale dell'opificio;*
- 5)** *ANGOLARE 120X120X10, Spessore mm. 10, lunghezza mm. 120, larghezza mm. 120, ubicato nel piazzale dell'opificio;*
- 6)** *ANGOLARE 120X120X10, Spessore mm. 10, lunghezza mm. 120, larghezza mm. 120, ubicato nel piazzale dell'opificio;*
- 7)** *ANGOLARE 120X120X12, Spessore mm. 12, lunghezza mm. 120, larghezza mm. 120, ubicato nel piazzale dell'opificio;*
- 8)** *ANGOLARE 120X60X8, Spessore mm. 8, lunghezza mm. 120, larghezza mm. 60, ubicato nel piazzale dell'opificio;*

- 9) *ANGOLARE 120X80X8 , Spessore mm. 8, lunghezza mm. 120, larghezza mm. 80, ubicato nel piazzale dell'opificio;*
- 10) *ANGOLARE 130X60X10, Spessore mm. 10, lunghezza mm. 130, larghezza mm. 60, ubicato nel piazzale dell'opificio;*
- 11) *ANGOLARE 140X140X13, Spessore mm. 13, lunghezza mm. 140, larghezza mm. 140, ubicato nel piazzale dell'opificio;*
- 12) *ANGOLARE 150X100X10, Spessore mm. 10, lunghezza mm. 150, larghezza mm. 100, ubicato nel piazzale dell'opificio;*
- 13) *ANGOLARE 150X100X10, Spessore mm. 10, lunghezza mm. 150, larghezza mm. 100, ubicato nel piazzale dell'opificio;*
- 14) *ANGOLARE 150X100X10, Spessore mm. 10, lunghezza mm. 150, larghezza mm. 100, ubicato nel piazzale dell'opificio;*
- 15) *ANGOLARE 150X150X15, Spessore mm. 15, lunghezza mm. 150, larghezza mm. 150, ubicato nel piazzale dell'opificio;*
- 16) *ANGOLARE 150X150X15, Spessore mm. 15, lunghezza mm. 150, larghezza mm. 150, ubicato nel piazzale dell'opificio;*
- 17) *ANGOLARE 150X150X15, Spessore mm. 15, lunghezza mm. 150, larghezza mm. 150, ubicato nel piazzale dell'opificio;*
- 18) *ANGOLARE 80X80X7, Spessore mm. 7, lunghezza mm. 80, larghezza mm. 80, ubicato nel piazzale dell'opificio;*
- 19) *GRIGLIATO 22X76 - PIATTO 30X3, lunghezza mm. 3000, larghezza mm. 1000, ubicato nel piazzale dell'opificio;*
- 20) *HEA 160, ubicato nel piazzale dell'opificio;*
- 21) *HEA 160, ubicato nel piazzale dell'opificio;*
- 22) *HEA 180, ubicato nel piazzale dell'opificio;*
- 23) *HEA 200, ubicato nel piazzale dell'opificio;*
- 24) *HEA 240, ubicato nel piazzale dell'opificio;*
- 25) *HEA 240, ubicato nel piazzale dell'opificio;*
- 26) *HEA 300, ubicato nel piazzale dell'opificio;*
- 27) *HEA 300, ubicato nel piazzale dell'opificio;*
- 28) *HEA 300, ubicato nel piazzale dell'opificio;*
- 29) *HEA 300, ubicato nel piazzale dell'opificio;*

- 30) HEA 360, ubicato nel piazzale dell'opificio;
- 31) HEA 400, ubicato nel piazzale dell'opificio;
- 32) HEB 160, ubicato nel piazzale dell'opificio;
- 33) HEB 200, ubicato nel piazzale dell'opificio;
- 34) HEB 220, ubicato nel piazzale dell'opificio;
- 35) HEB 500, ubicato nel piazzale dell'opificio;
- 36) HEB 500, ubicato nel piazzale dell'opificio;
- 37) IPE 180, ubicato nel piazzale dell'opificio;
- 38) IPE 200, ubicato nel piazzale dell'opificio;
- 39) IPE 220, ubicato nel piazzale dell'opificio;
- 40) IPE 220, ubicato nel piazzale dell'opificio;
- 41) IPE 220, ubicato nel piazzale dell'opificio;
- 42) IPE 220, ubicato nel piazzale dell'opificio;
- 43) IPE 240, ubicato nel piazzale dell'opificio;
- 44) IPE 270, ubicato nel piazzale dell'opificio;
- 45) IPE 270, ubicato nel piazzale dell'opificio;
- 46) IPE 330, ubicato nel piazzale dell'opificio;
- 47) IPE 360, ubicato nel piazzale dell'opificio;
- 48) IPE 500, ubicato nel piazzale dell'opificio;
- 49) LAMIERA CORTEN SP.20, Spessore mm. 20, lunghezza mm. 2000, larghezza mm. 6000, ubicato nel piazzale dell'opificio;
- 50) LAMIERA CORTEN SP.28, Spessore mm. 28, lunghezza mm. 1000, larghezza mm. 8000, ubicato nel piazzale dell'opificio;
- 51) LAMIERA CORTEN SP. 8, Spessore mm. 8, lunghezza mm. 2000, larghezza mm. 6000, ubicato nel piazzale dell'opificio;
- 52) LAMIERA S275 JR SP. 13, Spessore mm. 13, lunghezza mm. 2500, larghezza mm. 6000, ubicato nel piazzale dell'opificio;
- 53) PIATTO 100X10, Spessore mm. 10, lunghezza mm. 100, larghezza mm. 3500, ubicato nel piazzale dell'opificio;
- 54) PIATTO 100X15, Spessore mm. 15, lunghezza mm. 100, larghezza mm. 6000, ubicato nel piazzale dell'opificio;

- 55)** PIATTO 100X15, Spessore mm. 15, lunghezza mm. 100, larghezza mm. 4000, ubicato nel piazzale dell'opificio;
- 56)** PIATTO 100X40, Spessore mm. 40, lunghezza mm. 100, larghezza mm. 4000, ubicato nel piazzale dell'opificio;
- 57)** PIATTO 100X40, Spessore mm. 40, lunghezza mm. 100, larghezza mm. 5000, ubicato nel piazzale dell'opificio;
- 58)** PIATTO 100X5, Spessore mm. 56, lunghezza mm. 100, larghezza mm. 6000, ubicato nel piazzale dell'opificio;
- 59)** PIATTO 100X6, Spessore mm. 8, lunghezza mm. 100, larghezza mm. 6000, ubicato nel piazzale dell'opificio;
- 60)** PIATTO 100X8, Spessore mm. 8, lunghezza mm. 1000, larghezza mm. 6000, ubicato nel piazzale dell'opificio;
- 61)** PIATTO 100X8, Spessore mm. 8, lunghezza mm. 100, larghezza mm. 6000, ubicato nel piazzale dell'opificio;
- 62)** PIATTO 120X10, Spessore mm. 10, lunghezza mm. 120, larghezza mm. 5000, ubicato nel piazzale dell'opificio;
- 63)** PIATTO 120X10, Spessore mm. 10, lunghezza mm. 120, larghezza mm. 6000, ubicato nel piazzale dell'opificio;
- 64)** PIATTO 120X25, Spessore mm. 25, lunghezza mm. 120, larghezza mm. 3000, ubicato nel piazzale dell'opificio;
- 65)** PIATTO 120X5, Spessore mm. 8, lunghezza mm. 120, larghezza mm. 5000, ubicato nel piazzale dell'opificio;
- 66)** PIATTO 120X60, Spessore mm. 60, lunghezza mm. 120, larghezza mm. 6000, ubicato nel piazzale dell'opificio;
- 67)** PIATTO 120X8, Spessore mm. 8, lunghezza mm. 120, larghezza mm. 6000, ubicato nel piazzale dell'opificio;
- 68)** PIATTO 130X8, Spessore mm. 8, lunghezza mm. 130, larghezza mm. 6000, ubicato nel piazzale dell'opificio;
- 69)** PIATTO 140X10, Spessore mm. 10, lunghezza mm. 140, larghezza mm. 6000, ubicato nel piazzale dell'opificio;
- 70)** PIATTO 150X10, Spessore mm. 10, lunghezza mm. 150, larghezza mm. 3000, ubicato nel piazzale dell'opificio;

- 71)** PIATTO 150X12, Spessore mm. 12, lunghezza mm. 150, larghezza mm. 6000, ubicato nel piazzale dell'opificio;
- 72)** PIATTO 150X15, Spessore mm. 15, lunghezza mm. 150, larghezza mm. 4000, ubicato nel piazzale dell'opificio;
- 73)** PIATTO 150X15, Spessore mm. 15, lunghezza mm. 150, larghezza mm. 6000, ubicato nel piazzale dell'opificio;
- 74)** PIATTO 150X30, Spessore mm. 30, lunghezza mm. 150, larghezza mm. 6000, ubicato nel piazzale dell'opificio;
- 75)** PIATTO 150X30, Spessore mm. 30, lunghezza mm. 150, larghezza mm. 3500, ubicato nel piazzale dell'opificio;
- 76)** PIATTO 150X6, Spessore mm. 6, lunghezza mm. 150, larghezza mm. 3000, ubicato nel piazzale dell'opificio;
- 77)** PIATTO 150X8, Spessore mm. 8, lunghezza mm. 150, larghezza mm. 6000, ubicato nel piazzale dell'opificio;
- 78)** PIATTO 150X8, Spessore mm. 8, lunghezza mm. 150, larghezza mm. 4000, ubicato nel piazzale dell'opificio;
- 79)** PIATTO 160X8, Spessore mm. 8, lunghezza mm. 160, larghezza mm. 6000, ubicato nel piazzale dell'opificio;
- 80)** PIATTO 180X15, Spessore mm. 15, lunghezza mm. 180, larghezza mm. 6000, ubicato nel piazzale dell'opificio;
- 81)** PIATTO 200 X15, Spessore mm. 15, lunghezza mm. 200, larghezza mm. 6000, ubicato nel piazzale dell'opificio;
- 82)** PIATTO 200X15, Spessore mm. 15, lunghezza mm. 200, larghezza mm. 6000, ubicato nel piazzale dell'opificio;
- 83)** PIATTO 200X15, Spessore mm. 15, lunghezza mm. 200, larghezza mm. 6000, ubicato nel piazzale dell'opificio;
- 84)** PIATTO 200X25, Spessore mm. 25, lunghezza mm. 200, larghezza mm. 6000, ubicato nel piazzale dell'opificio;
- 85)** PIATTO 200X25, Spessore mm. 25, lunghezza mm. 200, larghezza mm. 4000, ubicato nel piazzale dell'opificio;
- 86)** PIATTO 200X30, Spessore mm. 30, lunghezza mm. 200, larghezza mm. 3000, ubicato nel piazzale dell'opificio;

- 87)** PIATTO 200X8, Spessore mm. 8, lunghezza mm. 200, larghezza mm. 6000, ubicato nel piazzale dell'opificio;
- 88)** PIATTO 220X15, Spessore mm. 15, lunghezza mm. 220, larghezza mm. 6000, ubicato nel piazzale dell'opificio;
- 89)** PIATTO 250X10, Spessore mm. 10, lunghezza mm. 250, larghezza mm. 6000, ubicato nel piazzale dell'opificio;
- 90)** PIATTO 250X10, Spessore mm. 10, lunghezza mm. 250, larghezza mm. 6000, ubicato nel piazzale dell'opificio;
- 91)** PIATTO 250X15, Spessore mm. 15, lunghezza mm. 250, larghezza mm. 6000, ubicato nel piazzale dell'opificio;
- 92)** PIATTO 300X10, Spessore mm. 10, lunghezza mm. 300, larghezza mm. 6000, ubicato nel piazzale dell'opificio;
- 93)** PIATTO 30X5, Spessore mm. 5, lunghezza mm. 30, larghezza mm. 6000, ubicato nel piazzale dell'opificio;
- 94)** PIATTO 50X10, Spessore mm. 10, lunghezza mm. 50, larghezza mm. 6000, ubicato nel piazzale dell'opificio;
- 95)** PIATTO 50X8, Spessore mm. 8, lunghezza mm. 50, larghezza mm. 6000, ubicato nel piazzale dell'opificio;
- 96)** PIATTO 60X40, Spessore mm. 40, lunghezza mm. 60, larghezza mm. 3000, ubicato nel piazzale dell'opificio;
- 97)** PIATTO 80X10, Spessore mm. 10, lunghezza mm. 80, larghezza mm. 6000, ubicato nel piazzale dell'opificio;
- 98)** PIATTO 80X15, Spessore mm. 15, lunghezza mm. 80, larghezza mm. 3000, ubicato nel piazzale dell'opificio;
- 99)** PIATTO 80X5, Spessore mm. 5, lunghezza mm. 80, larghezza mm. 3000, ubicato nel piazzale dell'opificio;
- 100)** PIATTO 90X10, Spessore mm. 10, lunghezza mm. 90, larghezza mm. 6000, ubicato nel piazzale dell'opificio;
- 101)** PIATTO 90X5, Spessore mm. 5, lunghezza mm. 90, larghezza mm. 6000, ubicato nel piazzale dell'opificio;
- 102)** QUADRO 110X110, lunghezza mm. 110, larghezza mm. 110, ubicato nel piazzale dell'opificio;

- 103)** *QUADRO 50X50, lunghezza mm. 50, larghezza mm. 50, ubicato nel piazzale dell'opificio;*
- 104)** *QUADRO 60X60, lunghezza mm. 60, larghezza mm. 60, ubicato nel piazzale dell'opificio;*
- 105)** *T 100X100X10, Spessore mm. 10, lunghezza mm. 100, larghezza mm. 100, ubicato nel piazzale dell'opificio;*
- 106)** *T 50X50X6, Spessore mm. 6, lunghezza mm. 50, larghezza mm. 50, ubicato nel piazzale dell'opificio;*
- 107)** *T 50X50X7, Spessore mm. 7, lunghezza mm. 50, larghezza mm. 50, ubicato nel piazzale dell'opificio;*
- 108)** *TONDO L.C. D=25, ubicato nel piazzale dell'opificio;*
- 109)** *TONDO L.C. D=28, ubicato nel piazzale dell'opificio;*
- 110)** *TONDO L.C. D=35, ubicato nel piazzale dell'opificio;*
- 111)** *TONDO L.C. D=40, ubicato nel piazzale dell'opificio;*
- 112)** *TONDO L.C. D=40, ubicato nel piazzale dell'opificio;*
- 113)** *TONDO L.C. D=45, ubicato nel piazzale dell'opificio;*
- 114)** *TONDO L.C. D=48, ubicato nel piazzale dell'opificio;*
- 115)** *TONDO L.C. D=60, ubicato nel piazzale dell'opificio;*
- 116)** *TONDO L.C. D=60, ubicato nel piazzale dell'opificio;*
- 117)** *TONDO L.C. D=65, ubicato nel piazzale dell'opificio;*
- 118)** *TUBO A 106 DN 100 SP 10, ubicato nel piazzale dell'opificio;*
- 119)** *TUBO A 106 DN 100 SP 17, ubicato nel piazzale dell'opificio;*
- 120)** *TUBO A 106 DN 100 SP 3, ubicato nel piazzale dell'opificio;*
- 121)** *TUBO A 106 DN 100 SP 3, ubicato nel piazzale dell'opificio;*
- 122)** *TUBO A 106 DN 125 SP 12, ubicato nel piazzale dell'opificio;*
- 123)** *TUBO A 106 DN 150 SP 10, ubicato nel piazzale dell'opificio;*
- 124)** *TUBO A 106 DN 150 SP 12, ubicato nel piazzale dell'opificio;*
- 125)** *TUBO A 106 DN 150 SP 18, ubicato nel piazzale dell'opificio;*
- 126)** *TUBO A 106 DN 150 SP 7, ubicato nel piazzale dell'opificio;*
- 127)** *TUBO A 106 DN 150 SP 7, ubicato nel piazzale dell'opificio;*
- 128)** *TUBO A 106 DN 150 SP 7, ubicato nel piazzale dell'opificio;*
- 129)** *TUBO A 106 DN 200 SP 20, ubicato nel piazzale dell'opificio;*

- 130)** TUBO A 106 DN 200 SP 7, ubicato nel piazzale dell'opificio;
- 131)** TUBO A 106 DN 25 SP 3, ubicato nel piazzale dell'opificio;
- 132)** TUBO A 106 DN 25 SP 9, ubicato nel piazzale dell'opificio;
- 133)** TUBO A 106 DN 250 SP 10, ubicato nel piazzale dell'opificio;
- 134)** TUBO A 106 DN 250 SP 12, ubicato nel piazzale dell'opificio;
- 135)** TUBO A 106 DN 250 SP 15, ubicato nel piazzale dell'opificio;
- 136)** TUBO A 106 DN 250 SP 20, ubicato nel piazzale dell'opificio;
- 137)** TUBO A 106 DN 250 SP 25, ubicato nel piazzale dell'opificio;
- 138)** TUBO A 106 DN 250 SP 7, ubicato nel piazzale dell'opificio;
- 139)** TUBO A 106 DN 250 SP 7, ubicato nel piazzale dell'opificio;
- 140)** TUBO A 106 DN 250 SP 8, ubicato nel piazzale dell'opificio;
- 141)** TUBO A 106 DN 300 SP 10, ubicato nel piazzale dell'opificio;
- 142)** TUBO A 106 DN 300 SP 10, ubicato nel piazzale dell'opificio;
- 143)** TUBO A 106 DN 300 SP 13, ubicato nel piazzale dell'opificio;
- 144)** TUBO A 106 DN 300 SP 25, ubicato nel piazzale dell'opificio;
- 145)** TUBO A 106 DN 300 SP 27, ubicato nel piazzale dell'opificio;
- 146)** TUBO A 106 DN 300 SP 31, ubicato nel piazzale dell'opificio;
- 147)** TUBO A 106 DN 300 SP 8, ubicato nel piazzale dell'opificio;
- 148)** TUBO A 106 DN 32 SP 5, ubicato nel piazzale dell'opificio;
- 149)** TUBO A 106 DN 32 SP 9, ubicato nel piazzale dell'opificio;
- 150)** TUBO A 106 DN 350 SP 129, ubicato nel piazzale dell'opificio;
- 151)** TUBO A 106 DN 350 SP 89, ubicato nel piazzale dell'opificio;
- 152)** TUBO A 106 DN 400 SP 179, ubicato nel piazzale dell'opificio;
- 153)** TUBO A 106 DN 400 SP 89, ubicato nel piazzale dell'opificio;
- 154)** TUBO A 106 DN 450 SP 109, ubicato nel piazzale dell'opificio;
- 155)** TUBO A 106 DN 450 SP 109, ubicato nel piazzale dell'opificio;
- 156)** TUBO A 106 DN 450 SP 109, ubicato nel piazzale dell'opificio;
- 157)** TUBO A 106 DN 450 SP 109, ubicato nel piazzale dell'opificio;
- 158)** TUBO A 106 DN 450 SP 109, ubicato nel piazzale dell'opificio;
- 159)** TUBO A 106 DN 50 SP 69, ubicato nel piazzale dell'opificio;
- 160)** TUBO A 106 DN 50 SP 69, ubicato nel piazzale dell'opificio;
- 161)** TUBO A 106 DN 500 SP 109, ubicato nel piazzale dell'opificio;
- 162)** TUBO A 106 DN 550 SP 159, ubicato nel piazzale dell'opificio;
- 163)** TUBO A 106 DN 80 SP 89, ubicato nel piazzale dell'opificio;
- 164)** TUBO A 106 DN 80 SP 89, ubicato nel piazzale dell'opificio;

- 165)** TUBO P11 DN 600 SP 259, ubicato nel piazzale dell'opificio;
- 166)** TUBO P11 DN 600 SP 259, ubicato nel piazzale dell'opificio;
- 167)** TUBO P11 DN 600 SP 259, ubicato nel piazzale dell'opificio;
- 168)** TUBO P11 DN 600 SP 259, ubicato nel piazzale dell'opificio;
- 169)** TUBO P11 DN 600 SP 259, ubicato nel piazzale dell'opificio;
- 170)** TUBO P22 DN 200 SP 129, ubicato nel piazzale dell'opificio;
- 171)** TUBO P22 DN 600 SP 109, ubicato nel piazzale dell'opificio;
- 172)** TUBO P22 DN 600 SP 45, ubicato nel piazzale dell'opificio;
- 173)** TUBOLARE 100X150X7, Spessore mm. 7, lunghezza mm. 100, larghezza mm. 150, ubicato nel piazzale dell'opificio;
- 174)** TUBOLARE 140X70X3, Spessore mm. 3, lunghezza mm. 140, larghezza mm. 70, ubicato nel piazzale dell'opificio;
- 175)** TUBOLARE 150X150X14, Spessore mm. 14, lunghezza mm. 150, larghezza mm. 150, ubicato nel piazzale dell'opificio;
- 176)** TUBOLARE 220X220X10, Spessore mm. 10, lunghezza mm. 220, larghezza mm. 220, ubicato nel piazzale dell'opificio;
- 177)** TUBOLARE 220X220X8, Spessore mm. 8, lunghezza mm. 220, larghezza mm. 220, ubicato nel piazzale dell'opificio;
- 178)** UNP 160, ubicato nel piazzale dell'opificio;
- 179)** UNP 160, ubicato nel piazzale dell'opificio;
- 180)** UNP 200, ubicato nel piazzale dell'opificio;
- 181)** UNP 220, ubicato nel piazzale dell'opificio;
- 182)** MATERIALE VARIO (elettrodi-filo per saldare, flusso, dischi, sabbia e vernici etc), ubicato all'interno del magazzino;
- 183)** FLANGE DI VARIO TIPO, ubicato all'interno del magazzino;
- 184)** BULLONERIA VARIA, ubicato all'interno del magazzino;
- 185)** UNP 240, ubicato nel piazzale dell'opificio;
- 186)** UNP 260, ubicato nel piazzale dell'opificio.

%%%%%%%%

#### **4.4. INVENTARIO IN DATA 4/3/2016**

In data 4/3/2016, con le stesse modalità e presenze evidenziate in precedenza, ancora presso l'opificio sito alla Strada Provinciale n° 27 del Comune di

Bolognana, proseguivano le operazioni di inventario del compendio mobiliare oggetto della procedura.

All'esito di detta attività – evidenziato preliminarmente che *“... l'ubicazione di alcuni dei predetti beni – essendo in parte accatastati in posti non facilmente raggiungibili – ed il loro stato d'uso – trattandosi di materiale in parte già utilizzato ed in parte allocato in contenitori già aperti – non hanno consentito un'identificazione puntuale degli stessi che, per l'effetto, sono stati descritti in maniera generica e sommaria ...”* - venivano inventariati *“... attrezzature minute e ... materiale di consumo disassortito, in parte obsoleto ...”*, di cui all'allegato “G”, e più precisamente:

- 1) n. 14 saldatrici;
- 2) n. 1 smussatrice, anno di acquisto 2005;
- 3) aspiratori, anno di acquisto 2005-2006;
- 4) n. 1 carrello porta prodotti, anno di acquisto 2001;
- 5) n. 3 mole, bene acquisito dal Fallimento Lattanzio srl;
- 6) n. 2 trapani a colonna, anno di acquisto 2001;
- 7) n. 3 forni scaldaelettrodi;
- 8) n. 10 armadi per utensili lavoro, bene acquisito dal Fallimento Lattanzio srl;
- 9) n. 1 sabbiatrice, anno di acquisto 2001;
- 10) n. 1 stufa a gas, anno di acquisto 2002;
- 11) n. 1 bilancia, bene acquisito dal Fallimento Lattanzio srl;
- 12) n. 1 martello pneumatico, anno di acquisto 2002;
- 13) n. 1 tranciatubi manuale, anno di acquisto 2005;
- 14) n. 18 banchi da lavoro, bene acquisito dal Fallimento Lattanzio srl;
- 15) vari cavalletti di varie dimensioni;
- 16) utensileria varia (mole, avvitatori, trapani etc);
- 17) n. 4 serbatoi per prove /test, anno di acquisto 2012-2007-2001;
- 18) n. 2 incudini, bene acquisito dal Fallimento Lattanzio srl;
- 19) pannelli acustici su ruote, anno di acquisto 2010;
- 20) scala in ferro fisse e mobili, anno di acquisto 2004-2005;
- 21) n. 8 saldatrici, obsolete;
- 22) n. 1 mola, obsoleta;

- 23) *n. 5 trapani a colonna, obsoleti;*
- 24) *piegatubi, anno di acquisto 2004-2001, obsoleti;*
- 25) *n. 2 seghe a nastro, anno di acquisto 2004-2015, obsolete;*
- 26) *casse in legno, anno di acquisto 2007;*
- 27) *compressore, anno di acquisto 2007, obsoleto;*
- 28) *compressore, anno di acquisto 2002, obsoleto;*
- 29) *compressore, anno di acquisto 2002, obsoleto;*
- 30) *compressore, anno di acquisto 2002, obsoleto;*
- 31) *compressore, anno di acquisto 2002, obsoleto;*
- 32) *martello, anno di acquisto 2002;*
- 33) *verricello da traino, anno di acquisto 2003;*
- 34) *elettropompa a tenuta stagna, anno di acquisto 2003, obsoleta;*
- 35) *tendireggia, anno di acquisto 2003, obsoleta;*
- 36) *distanziometro, anno di acquisto 2003, obsoleto;*
- 37) *calamita, anno di acquisto 2003;*
- 38) *allargatori, anno di acquisto 2003, obsoleti;*
- 39) *varie smerigliatrici, obsolete;*
- 40) *rugosimetro, anno di acquisto 2003, obsoleto;*
- 41) *idropulitrice, anno di acquisto 2004, obsoleta;*
- 42) *spazzatrice, anno di acquisto 2004, obsoleta;*
- 43) *vari serie di funi, paranchi /sollevamento, obsoleti;*
- 44) *varie casse attrezzi, obsoleti.*

%%%%%%%%

#### **4.5. DOCUMENTAZIONE AGGIUNTIVA**

Con riferimento alla documentazione di cui al citato verbale di inventario del 29/2/2016 - laddove veniva precisato “... *Si dà atto che in data 18 febbraio*

2015 la sig.ra [REDACTED] ha consegnato al Curatore i documenti relativi ai veicoli di cui sopra, quali carte di circolazione e certificati di proprietà ...” – il sottoscritto, con separata disamina, evidenzia in appresso.

### **SEMIRIMORCHIO – TARGA CH003285**

Il libretto di circolazione del semirimorchio targato CH003285, quale aggiornamento, tra l'altro evidenzia:

- classe veicolo: semirimorchio per trasporto cose;
- fabbrica/tipo: Minerva S 56 2AT;
- telaio: 1243;
- anno di immatricolazione: 25/6/1998.

Sul relativo certificato di proprietà, datato 22/4/2005, inoltre si legge:

- portata Kg. 37.800;
- data immatricolazione: 13/1/1981;
- proprietario: [REDACTED] S.r.l..

### **TRATTORE – TARGA PE328443**

Il libretto di circolazione del trattore targato PE328443, quale aggiornamento, tra l'altro evidenzia:

- classe veicolo: trattore per semirimorchio;
- fabbrica/tipo: FIAT 682 T2 modificato Bartoletti;
- telaio: 026591;
- anno di immatricolazione: 18/9/1990.

Sul relativo certificato di proprietà, datato 13/5/2002, inoltre si legge:

- portata Kg. 2.000;
- data immatricolazione: 2/2/1961;
- proprietario: [REDACTED] S.r.l..

### **SEMIRIMORCHIO – TARGA BS017329**

Il libretto di circolazione del semirimorchio targato BS017329, tra l'altro evidenzia:

- classe veicolo: semirimorchio per trasporto cose;
- marca: Bartoletti A 22;
- data prima immatricolazione: 1982;
- telaio: 35887;

Sul relativo certificato di proprietà, datato 31/1/2001, inoltre si legge:

- portata Kg. 29.500;
- data immatricolazione: 11/3/1982;
- proprietario: [REDACTED] S.r.l.

### **SEMIRIMORCHIO – TARGA CH001952**

Il libretto di circolazione del semirimorchio targato CH001952, tra l'altro evidenzia:

- classe veicolo: semirimorchio per trasporto cose;
- fabbrica/tipo: Minerva S 56 2AT;
- data immatricolazione: 19/4/1983;
- telaio: 1040;

Sul relativo certificato di proprietà, datato 4/7/2005, inoltre si legge:

- portata Kg. 24.800;
- data immatricolazione: 20/11/1979;
- proprietario: [REDACTED] S.r.l.

### **RIMORCHIO – TARGA PE005416**

Il libretto di circolazione del rimorchio targato PE005416, tra l'altro evidenzia:

- classe veicolo: rimorchio per trasporto cose;
- fabbrica/tipo: Bartoletti 4VC/85-F;
- data immatricolazione: 18/9/1990;
- telaio: 16900.

### **SEMIRIMORCHIO – TARGA RE007083**

Il certificato di proprietà, datato 16/2/2004, del semirimorchio targato RE007083, tra l'altro evidenzia:

- fabbrica/tipo: Viberti 40R1/10;
- data immatricolazione: 23/5/1977;
- proprietario: [REDACTED] S.r.l.

### **AUTOCARRO – TARGA AQ261602**

Il certificato di proprietà, datato 15/1/2003, dell'autocarro targato AQ261602, tra l'altro evidenzia:

- fabbrica/tipo: Iveco Fiat 190 26 4 0 CAT N3;

- data immatricolazione: 3/11/1989;
- proprietario: [REDACTED] S.r.l.

### **RIMORCHIO – TARGA VA023395**

Il libretto di circolazione del semirimorchio targato VA023395, tra l'altro evidenzia:

- classe veicolo: rimorchio per trasporto cose;
- fabbrica/tipo: S.T.S. R 120;
- data immatricolazione: 14/2/1996;
- telaio: 001;

Sul relativo certificato di proprietà, datato 24/12/2004, inoltre si legge:

- portata Kg. 28.600;
- data immatricolazione: 29/11/1976;
- proprietario: [REDACTED] S.r.l.

### **TRATTORE – TARGA MI6N4299**

Il libretto di circolazione del trattore per semirimorchio targato MI6N4299, tra l'altro evidenzia:

- classe veicolo: trattore per semirimorchio;
- marca: Iveco Fiat 190 38 EZ 122 I BU;
- data prima immatricolazione: 1989;
- telaio: ZCFM1VRJ004094813;

Sul relativo certificato di proprietà, datato 16/2/2004, inoltre si legge:

- data immatricolazione: 5/12/1989;
- proprietario: [REDACTED] S.r.l.

### **AUTOCARRO – TARGA PE207647**

Il libretto di circolazione dell'autocarro targato PE207647, tra l'altro evidenzia:

- classe veicolo: autocarro per trasporto cose;
- fabbrica/tipo: OM 46 159 2 TIGROTTO 55 L;
- data immatricolazione: 23/3/1994;
- telaio: 4690538;

Sul relativo certificato di proprietà, datato 24/3/2003, inoltre si legge:

- portata Kg. 3.970;
- data immatricolazione: 22/7/1971;

- proprietario: [REDACTED] S.r.l.

### **AUTOCARRO – TARGA CH040091**

Il libretto di circolazione dell'autocarro targato CH40091, tra l'altro evidenzia:

- classe veicolo: autocarro per trasporto cose;
- marca: FIAT 642 N 65 R;
- data prima immatricolazione: 1962;
- telaio: 020404;

Sul relativo certificato di proprietà, datato 16/10/2008, inoltre si legge:

- portata Kg. 5.890;
- data immatricolazione: 18/6/1962;
- proprietario: [REDACTED] S.r.l.

### **AUTOCARRO – TARGA BG594RJ**

Il libretto di circolazione dell'autocarro targato BG594RJ, tra l'altro evidenzia:

- classe veicolo: autocarro per trasporto cose;
- marca: ASTRA VEIC. INDIST. S.P.A. 8M304 F2 COIME 8;
- data prima immatricolazione: 1987;
- telaio: ZCNBM304FAH301243;

Sul relativo certificato di proprietà, datato 14/11/2008, inoltre si legge:

- portata Kg. 4.220;
- data immatricolazione: 12/10/1987;
- proprietario: Selmabipiemme Leasing S.p.a.

### **AUTOCARRO – TARGA DR729MP**

Il libretto di circolazione dell'autocarro targato DR729MP, tra l'altro evidenzia:

- classe veicolo: autocarro per trasporto cose;
- marca: IVECO 35/4;
- data prima immatricolazione: 2007;
- telaio: ZCFC35D1005672808;
- proprietario: Selmabipiemme Leasing S.p.a.

### **RIMORCHIO – TARGA CH003158**

Il libretto di circolazione del rimorchio targato CH003158, tra l'altro evidenzia:

- classe veicolo: rimorchio per trasporto cose;
- fabbrica/tipo: FRANCHIN 60;

- data immatricolazione: 14/7/1988;
- telaio: 9959;

Sul relativo certificato di proprietà, datato 9/12/2008, inoltre si legge:

- portata Kg. 3.000;
- data immatricolazione: 6/10/1980;
- proprietario: [REDACTED] S.r.l.

#### **TRATTORE – TARGA ZA995MS**

Il certificato di proprietà, datato 27/4/2009, del trattore targato ZA995MS, tra l'altro evidenzia:

- classe: trattore stradale o motrice / privato per traino;
- marca: Fiat 682 T4;
- portata Kg. 200;
- data immatricolazione: 1/1/1968;
- proprietario: [REDACTED] S.r.l.

#### **TRATTORE – TARGA PE048815**

Il libretto di circolazione del trattore targato PE048815, tra l'altro evidenzia:

- destinazione: trattore per semirimorchio;
- fabbrica/tipo: FIAT 682 T3 32;
- data prima immatricolazione: 1966;
- telaio: 004365;

Sul relativo certificato di proprietà, datato 2/12/2009, inoltre si legge:

- portata Kg. 200;
- data immatricolazione: 5/1/1966;
- proprietario: [REDACTED] S.r.l.

#### **SEMIRIMORCHIO – TARGA PE000942**

Il libretto di circolazione del semirimorchio targato PE000942, tra l'altro evidenzia:

- destinazione: semirimorchio per trasporto cose;
- marca: ADIGE 2654 L;
- data prima immatricolazione: 1966;
- telaio: 2654L-10.5-0010;

Sul relativo certificato di proprietà, datato 14/12/2009, inoltre si legge:

- portata Kg. 20.000;
- data immatricolazione: 1/1/1966;
- proprietario: [REDACTED] S.r.l.

### **AUTOCARRO – TARGA CH373308**

Il certificato di proprietà, datato 30/8/2010, dell'autocarro targato CH373308, tra l'altro evidenzia:

- portata Kg. 5.000;
- fabbrica/tipo: FIAT 300 PC IM Z;
- data immatricolazione: 29/3/1979;
- proprietario: [REDACTED] S.r.l.

Da precisare che nella sezione riservata alle annotazioni si legge: “... *Iscritta ipoteca legale il 30/03/1992 con atto del 04/12/1991 scadenza credito 04/12/1992 importo Euro 5707,76 ...*”.

### **RIMORCHIO – TARGA PE002479**

Il certificato di proprietà, datato 30/8/2010, del rimorchio targato PE002479, tra l'altro evidenzia:

- portata Kg. 12.150;
- classe/uso: rimorchio / privato per trasporto specifico trasp. macchine operatrici;
- fabbrica/tipo: DE ANGELIS DA 180 TL;
- data immatricolazione: 6/9/1978;
- proprietario: [REDACTED] S.r.l.

### **TRATTORE – TARGA BW953BA**

Il certificato di proprietà, datato 30/9/2010, del trattore targato BW953BA, tra l'altro evidenzia:

- portata Kg. 16.000;
- classe/uso: trattore stradale o motrice / privato per traino;
- fabbrica/tipo: FIAT 220 F 35 T;
- data immatricolazione: 11/3/1982;
- proprietario: [REDACTED] S.r.l.

### **AUTOCARRO – TARGA AD126ZE**

Il libretto di circolazione dell'autocarro targato AD126ZE, tra l'altro evidenzia:

- classe: autocarro per trasporto di cose;
- fabbrica/tipo: FIAT 682 N4 AGOS;
- data immatricolazione: 2/11/1994;
- telaio: 056769;

Sul relativo certificato di proprietà, datato 31/5/2011, inoltre si legge:

- portata Kg. 8.400;
- data immatricolazione: 2/11/1994;
- proprietario: [REDACTED] S.r.l.

### **AUTOCARRO – TARGA DL459SV**

Il libretto di circolazione dell'autocarro targato DL459SV, tra l'altro evidenzia:

- destinazione e uso: autocarro per trasporto di cose;
- marca: IVECO 35/E4;
- data prima immatricolazione: 20/3/2008;
- telaio: ZCFC35D1005699520;
- proprietario: Selmabipiemme Leasing S.p.a.

### **SEMIRIMORCHIO – TARGA AC22958**

Il libretto di circolazione del semirimorchio targato AC22958, tra l'altro evidenzia:

- destinazione e uso: semirimorchio per uso speciale;
- marca: FRUEHAUE FRANCE T34C;
- data prima immatricolazione: 1991;
- telaio: VFKXXT34CL2NA5344;

Sul relativo certificato di proprietà, datato 24/1/2012, inoltre si legge:

- data immatricolazione: 5/12/2002;
- proprietario: [REDACTED] S.r.l.

### **AUTOVETTURA – TARGA DK621ZM**

Il libretto di circolazione dell'autovettura targata DK621ZM, tra l'altro evidenzia:

- destinazione e uso: dell'autovettura per trasporto di persone;
- marca: DAIMLERCHRYSLER AG MB164G;
- data prima immatricolazione: 24/9/2007;
- telaio: WDC1648281A291204.

- proprietario: Daimlerchrysler Servizi Finanziari S.p.a.

**AUTOCARRO – TARGA EA176PN**

Il libretto di circolazione dell'autocarro targato EA176PN, tra l'altro evidenzia:

- classe: autocarro per trasporto di cose;
- marca: AUTOMOBILES CITROEN SH9HXC/N4;
- data prima immatricolazione: 8/2/2010;
- telaio: VF7SH9HXCAT502364.

Sul relativo certificato di proprietà, datato 3/4/2014, inoltre si legge:

- data immatricolazione: 8/2/2010;
- proprietario:  S.r.l.

%%%%%%%%%

## **5. FORMAZIONE DEI LOTTI**

Preliminarmente evidenziata l'oggettiva difficoltà di effettuare una analitica identificazione e verifica delle singole macchine, ovvero delle varie attrezzature e dei mezzi e – soprattutto - delle rispettive componenti (anche in termini di completezza, di efficienza e di effettiva rispondenza ai dati tecnici desumibili dalla relativa documentazione, quando disponibile), sostanzialmente correlata:

- alle complesse caratteristiche tecnologiche ed all'attuale stato di conservazione e stoccaggio degli stessi beni;
- alla impossibilità di procedere a smontaggi, pur parziali, in assenza di personale specializzato;
- al rinvenimento di targhette tecniche identificative per singolo macchinario, in numero estremamente limitato;
- alla impossibilità, correlata alla complessità delle macchine e ad ovvie ragioni di sicurezza, di effettuare verifiche funzionali ponendo in esercizio macchinari e/o attrezzature;
- a generalizzata carenza di specifica documentazione tecnica di riferimento;
- al limitato intervallo temporale concesso per l'evasione del mandato,

il sottoscritto – ribadite le indeterminazioni espresse e rinviando, analiticamente, alle relative rappresentazioni fotografiche di seguito indicate – sulla scorta:

- della limitata documentazione disponibile;
- delle precisazioni ricevute dall'amministratore della società fallita;
- dei sopralluoghi esperiti,

fornendo indicazioni utili laddove disponibili, procede in appresso alla formazione di distinti lotti di vendita.

Conseguentemente, considerati le specifiche caratteristiche tipologiche, costruttive e merceologiche, nonché il numero ed, in termini generalizzati, la funzionalità complementare dispiegata da alcuni insiemi dei beni mobili oggetto della procedura fallimentare di che trattasi, il sottoscritto, al fine di evitare contrazioni del complessivo valore di mercato, nonché di ridurre – previsionalmente ed auspicabilmente – i tempi di vendita ottimizzandone al contempo l'appetibilità commerciale, ha ritenuto opportuno procedere alla

formazione di distinti lotti di vendita, comprendenti solo i beni di proprietà della  
[REDACTED] S.r.l., e più precisamente:

- Lotto n° 1, coincidente con elementi di arredo e strumentazione per ufficio;
  - Lotto n° 2, coincidente con macchinari ed attrezzature di produzione;
  - Lotto n° 3, coincidente con veicoli e mezzi d'opera;
  - Lotto n° 4, coincidente con scorte di magazzino e minuterie,
- meglio identificati ed illustrati in appresso, con separato riferimento.

## **5.1. LOTTO N° 1**

Il lotto n° 1, sostanzialmente costituito da elementi di arredo, oltre accessori e strumentazione per uffici - peraltro coincidente con l'elenco dei beni mobili di cui all'allegato "A" all'inventario in data 26/2/2016 – risulta composto dall'insieme dei beni mobili in appresso:

### **A) Ubicazione (come da planimetria catastale), ingresso zona "C":**

- n. 1 tavolo piccolo a struttura metallica (vedasi **foto n. 27**);
- n. 2 poltrone per sala d'aspetto a struttura singola, senza braccioli, anno di acquisto 2004 (vedasi **foto n. 27**);
- n. 1 fioriera a struttura metallica (vedasi **foto n. 26**);
- n. 1 stampa incorniciata, anno di acquisto 2004;
- n. 1 vaso (vedasi **foto n. 26**);
- n. 1 porta abiti a struttura metallica, anno di acquisto 2004 (vedasi **foto n. 27**);
- n. 1 sgabello in legno (vedasi **foto n. 26**);

### **B) ubicazione (come da planimetria catastale), Ufficio di segreteria, 1<sup>a</sup> stanza a destra Palazzina Uffici zona "A":**

- n. 1 pc completo, Modello Acer (vedasi **foto nn. 18/19**);
- n. 1 fax multifunzione, Modello Canon Fax L400, anno di acquisto 2004 (vedasi **foto n. 18**);
- n. 1 calcolatrice, Modello Sharp EL 2902E, anno di acquisto 2004 (vedasi **foto n. 18**);
- n. 1 porta documenti (vedasi **foto n. 18**);
- n. 1 scrivania, anno di acquisto 2004 (vedasi **foto nn. 18/19**);

- n. 1 cassetiera, anno di acquisto 2004 (vedasi **foto n. 18**);
- n. 1 porta abiti a struttura metallica, anno di acquisto 2004 (vedasi **foto n. 15**);
- n. 1 armadio basso a 4 ante, anno di acquisto 2004 (vedasi **foto n. 16**);
- n. 1 sedia con rotelle e braccioli, anno di acquisto 2004 (vedasi **foto n. 18**);
- n. 1 sedia ospiti, anno di acquisto 2004 (vedasi **foto n. 18**);
- n. 1 armadio porta CPU (vedasi **foto n. 17**);
- schermo per telecamere di sorveglianza, Modello Philips;
- n. 2 cestini immondizia, Anno di acquisto 2004;
- n. 1 impianto telefonia e cpu;
- n. 1 gruppo continuità, Modello Tecnoware, anno di acquisto 2002;

**C) ubicazione (come da planimetria catastale), corridoio zona “M”:**

- n. 1 monitor per telecamere di sorveglianza, Modello Philips (vedasi **foto n. 59**);
- n. 1 citofono, Modello Urmet (vedasi **foto n. 59**);
- n. 3 stampe incorniciate, anno di acquisto 2004;
- n. 1 porta estintore portatile a struttura metallica (vedasi **foto n. 60**);

**D) ubicazione (come da planimetria catastale), sala riunioni zona “D”:**

- Categoria arredi: tavolo da riunione, anno di acquisto 2004 (vedasi **foto n. 30**);
- n. 11 poltrone con rotelle e braccioli, anno di acquisto 2004 (vedasi **foto n. 30**);
- n. 1 porta abiti a struttura metallica, anno di acquisto 2004;
- n. 1 porta tv a struttura metallica (vedasi **foto n. 29**);
- n. 1 tv, Modello Sinudyne, anno di acquisto 2004 (vedasi **foto n. 29**);
- n. 1 antenna tv per interni, Modello Telesystem Electronic (vedasi **foto n. 29**);
- n. 3 stampe incorniciate, anno di acquisto 2004;
- n. 1 armadio basso a 6 ante, anno di acquisto 2004 (vedasi **foto nn. 31**);
- n. 1 cestino rifiuti, anno di acquisto 2004;

**E) ubicazione (come da planimetria catastale), direzionale zona “F”:**

- n. 1 tavolo tondo a struttura metallica e piano in vetro, Anno di acquisto 2007 (vedasi **foto n. 39**);
- n. 5 sedie a struttura metallica, anno di acquisto 2004 (vedasi **foto nn. 37 e 39**);
- n. 3 sgabelli in legno sagomato (vedasi **foto n. 37**);
- n. 1 cestino, anno di acquisto 2004;

- n. 1 pc completo, Modello Microsoft (vedasi **foto n. 37**);
- n. 1 stampante, Modello HP Color Laserjet Cp1515n (vedasi **foto n. 37**);
- n. 1 armadio alto a 6 ante sdoppiabili, anno di acquisto 2004 (vedasi **foto n. 38**);
- n. 1 porta abiti a struttura metallica, anno di acquisto 2004 (vedasi **foto n. 36**);
- n. 1 poltrona, anno di acquisto 2004 (vedasi **foto n. 37**);
- vari accessori tavolo, anno di acquisto 2004 (vedasi **foto n. 37**);
- n. 1 lampada da tavolo, anno di acquisto 2004 (vedasi **foto n. 37**);
- n. 3 stampe incorniciate, anno di acquisto 2004;
- n. 1 cassetiera, Anno di acquisto 2004;

**F) ubicazione (come da planimetria catastale), ufficio amministrativo zona “I”:**

- n. 1 stampa incorniciata, Anno di acquisto 2004;
- n. 4 scrivanie, Anno di acquisto 2004;
- n. 4 cassetiere, Anno di acquisto 2004;
- n. 4 poltrone a rotelle, Anno di acquisto 2004;
- n. 2 sedie, Anno di acquisto 2004;
- n. 1 pc completo, Modello Fujitsu Siemens;
- n. 1 pc completo, Modello Fujitsu Siemens;
- n. 1 pc completo, Modello Thinkcentre;
- n. 1 gruppo continuita', Modello Tecnoware, Anno di acquisto 2007;
- n. 1 stampante, Modello hp laserjet P1606DN;
- n. 1 calcolatrice, Modello Olivetti Logos 662, Anno di acquisto 2004;
- n. 1 calcolatrice, Modello Olivetti Summa 184, Anno di acquisto 2004;
- n. 1 porta abiti, Anno di acquisto 2004;
- n. 4 armadi alti + 4 bassi, Anno di acquisto 2004;
- n. 2 cestini rifiuti, Anno di acquisto 2004;

**G) ubicazione (come da planimetria catastale), ufficio commerciale zona “L”:**

- n. 1 porta abiti-porta ombrelli a struttura metallica, anno di acquisto 2004 (vedasi **foto n. 56**);

- n. 2 poltrone con braccioli rotelle, anno di acquisto 2004 (vedasi **foto nn. 54 e 57**);
  - n. 2 sedie, Anno di acquisto 2004;
  - n. 2 scrivanie ad angolo, Anno di acquisto 2004 (vedasi **foto nn. 54 e 57**);
  - n. 2 cassettiere, anno di acquisto 2004 (vedasi **foto n. 57**);
  - n. 1 armadio a 6 ante basse con 8 ante alte e 2 cassettoni, anno di acquisto 2004 (vedasi **foto n. 55**);
  - n. 2 stampe incorniciate, Anno di acquisto 2004;
  - n. 1 stampante, Modello Samsung Energy Star (vedasi **foto n. 54**);
  - n. 2 altoparlanti, Modello Kraun;
  - n. 1 pc completo, Modello Acer;
  - n. 1 gruppo continuita', Modello Groups 700D, Anno di acquisto 2002;
  - n. 1 telecamera, Modello Atlantis;
  - n. 1 pc completo, Modello Vento;
  - n. 1 gruppo continuità, anno di acquisto 2002;
  - n. 1 portadocumenti;
  - n. 1 angoliera portavasi;
  - n. 2 cestini rifiuti, anno di acquisto 2004;
- H) ubicazione (come da planimetria catastale), ufficio tecnico zona “H”:**
- n. 5 scrivanie operative a struttura metallica, anno di acquisto 2004 (vedasi **foto nn. 47, 49 e 51**);
  - n. 4 cassettiere, anno di acquisto 2004 (vedasi **foto n. 51**);
  - n. 1 porta abiti, Anno di acquisto 2004;
  - n. 1 plotter, Modello Canon Image Prograf IPF700, anno di acquisto 2004 (vedasi **foto n. 48**);
  - n. 1 pc completo, Modello Hp Pro;
  - n. 1 stampante, Modello Epson EPL 6200 L;
  - n. 1 gruppo continuita', Modello Groups S, Anno di acquisto 2002;
  - n. 1 gruppo continuita', Modello Groups 700D, Anno di acquisto 2002;
  - n. 1 pc completo, Modello Hp Pro;
  - n. 5 cestini rifiuti, Anno di acquisto 2004;
  - n. 1 stampante, Modello Samsung ML2160;

- n. 1 stampa incorniciata, Anno di acquisto 2004;
- n. 1 pc completo, Modello Hp Pro;
- n. 1 stampante, Modello Epson 6200L;
- n. 4 poltrone con braccioli e rotelle, anno di acquisto 2004 (vedasi **foto nn. 49 e 51**);
- n. 2 sedie, anno di acquisto 2004 (vedasi **foto n. 47**);
- n. 4 armadi alti e 4 armadi bassi, anno di acquisto 2004 (vedasi **foto n. 52**);
- n. 1 pc completo, Modello Lg Super Multi;
- n. 1 porta estintori portatile a struttura metallica (vedasi **foto nn. 54 e 52**);
- n. 1 gruppo continuità, Modello Pc Defender 800 Olidata, Anno di acquisto 2002;
- n. 1 stampante;

**I) ubicazione (come da planimetria catastale), bagno uomini zona “G2”:**

- n. 5 porta rotoli, anno di acquisto 2006 (vedasi **foto n. 44**);
- n. 1 cestino immondizia, anno di acquisto 2004 (vedasi **foto n. 44**);
- n. 2 portasapone +1 porta asciugamani (vedasi **foto n. 44**);
- n. 1 specchio (vedasi **foto n. 44**);
- n. 1 armadio porta scope (vedasi **foto n. 45**);
- n. 2 cassette pronto soccorso, Anno di acquisto 2004 (vedasi **foto n. 45**);
- n. 1 boiler;

**L) ubicazione (come da planimetria catastale), bagno donne zona “G1”:**

- n. 2 porta rotoli carta bagno, anno di acquisto 2006 (vedasi **foto n. 41**);
- n. 1 specchio;
- n. 2 portasapone + 1 porta asciugamani (vedasi **foto n. 42**);
- n. 2 cestini immondizia, anno di acquisto 2004;
- n. 1 porta tovaglioli (vedasi **foto n. 42**);

**M) ubicazione (come da planimetria catastale), ripostiglio zona “E”:**

- n. 1 frigo, anno di acquisto 2002 (vedasi **foto n. 34**);
- n. 1 armadio basso con ante scorrevoli, anno di acquisto 2008 (vedasi **foto n. 33**);
- n. 1 forno microonde (vedasi **foto n. 33**);
- n. 1 armadietto chiavi;

**N) ubicazione (come da planimetria catastale), ufficio officina:**

- n. 7 sedie, anno di acquisto 2004 (vedasi **foto nn. 4 e 6**);
- n. n. 3 sedie con rotelle, anno di acquisto 2004 (vedasi **foto nn. 2 e 6**);
- n. 1 armadio basso (vedasi **foto nn. 4**);
- n. 1 armadio ante scorrevoli, Anno di acquisto 2003;
- n. 1 stufa elettrica, Modello Delchi;
- n. 2 scrivanie, Anno di acquisto 2004 (vedasi **foto nn. 2/3**);
- n. 1 pc completo, Modello Philips (vedasi **foto n. 3**);
- n. 1 stampante, Modello Samsung (vedasi **foto n. 3**);
- n. 1 gruppo continuità, Modello Groups 700D, Anno di acquisto 2002;
- n. 1 tavolo porta computer;
- n. 1 cestino rifiuti, Anno di acquisto 2004;
- n. 1 fotocopiatrice, Modello Nashuatec 2205 (vedasi **foto n. 6**);
- n. 1 schermo non funzionante;
- n. 1 cassetta pronto soccorso, anno di acquisto 2004 (vedasi **foto n. 4**);
- n. 1 porta abiti, anno di acquisto 2004;

**O) ubicazione (come da planimetria catastale), ufficio sala aspetto zona “B”:**

- n. 1 porta abiti porta ombrelli a struttura metallica, anno di acquisto 2004 (vedasi **foto n. 21**);
- n. 1 tavolo riunione, anno di acquisto 2004 (vedasi **foto n. 22**);
- n. 5 sedie con rotelle, anno di acquisto 2004 (vedasi **foto nn. 21/23**);
- n. 2 stampe incorniciate, anno di acquisto 2004;
- n. 1 cassettera, anno di acquisto 2004 (vedasi **foto n. 24**);
- n. 2 cestini rifiuti, Anno di acquisto 2004;

**P) ubicazione (come da planimetria catastale), spogliatoi O1-N1:**

- n. 47 armadietti metallici da spogliatoio, anno di acquisto 2004-2008-2011-2012 (vedasi **foto nn. 8/9**);
- n. 1 specchio a muro;
- n. 2 asciugamani elettrici;
- n. 2 porta rotoli carta;

**Q) ubicazione (come da planimetria catastale), magazzino O1-N1:**

- n. 3 panche a struttura metallica e seduta in doghe di legno, anno di acquisto 2007 (vedasi **foto n. 10**);

- n. 1 scaldavivande elettrico(vedasi **foto n. 11**);
- n. 14 sedie di varie tipologie (vedasi **foto nn. 12/13**);
- n. 2 ventilatori (vedasi **foto n. 12**);
- n. 1 armadio a muro (vedasi **foto n. 12**);
- n. 1 stufa a gas;
- n. 1 frigorifero, Anno di acquisto 2003;
- n. 1 tv, Anno di acquisto 2004;
- n. 5 tavoli (vedasi **foto n. 13**);
- n. 1 armadio portavivande;

**R) ubicazione (come da planimetria catastale), piano primo zona “N”:**

- n. 1 cassaforte, anno di acquisto 2004 (vedasi **foto nn. 62/63**);

**S) ubicazione (come da planimetria catastale), piano primo zona “O”:**

- n. 1 tavolo riunione in legno (vedasi **foto nn. 65/66**);

**T) ubicazione (come da planimetria catastale), piano primo zona “P”:**

- n. 2 poltroncine a struttura metallica (vedasi **foto n. 68**).

Da precisare conclusivamente che:

- in termini generalizzati i beni illustrati, sulla scorta di mera ispezione visiva, risultano in ordinarie condizioni d’uso, a meno di quelli ubicati in zona officina, spogliatoio e magazzino, caratterizzati da maggior degrado;
- stanti i sigilli apposti dalla Curatela, non è stato possibile verificare e documentare fotograficamente i beni dislocati nell’ufficio amministrativo, denominato zona ”I” nella planimetria catastale di riferimento, oggetto di inventario;
- sono stati esclusi dalla formazione del lotto, a fini di vendita giudiziaria, i beni che non risultano di proprietà della società fallita giuste indicazioni riportate negli elenchi di inventario, e precisamente:
  - n. 1 fotocopiatrice / scanner, Modello Colorcube 9303 Xerox, a noleggio M/L termine – concessionaria Xerox (vedasi **foto n. 15**);
  - n. 1 vaso portafiori, non di proprietà (vedasi **foto n. 31**);
  - n. 4 cesti rifiuti differenziata, in comodato dal Comune (vedasi **foto n. 35**);
  - n. 1 libreria, in comodato (vedasi **foto n. 23**).

%%%%%%%%

## 5.2. LOTTO N° 2

Il lotto n° 2, sostanzialmente costituito da macchine operatrici, attrezzature ed utensili di lavoro - peraltro coincidente con gli elenchi dei beni mobili di cui agli allegati “B” e “G” rispettivamente riferiti all’inventario in data 29/2/2016 e 4/3/2016, risulta composto dall’insieme dei beni mobili in appresso:

- n. 1 Tornio orizzontale, Modello CM 260, Marca/fornitore COMEV, Matricola 5719, anno di acquisto (come usato) 2007, anno di costruzione 1991 (vedasi **foto nn. 70/71**);
- n. 1 Pressa, Marca/fornitore SCHIAVI, Anno di acquisto (come usato) 2007 (vedasi **foto nn. 74/75**);
- n. 1 Cesoia Punzonatrice, Marca/fornitore FICEP, Anno di acquisto (come usato) 2005 (vedasi **foto nn. 77/78**);
- n. 1 Calandra, Anno di acquisto (come usato) 2002 (vedasi **foto nn. 80/81**);
- n. 1 Piegaprofilati, Modello 4740, Anno di acquisto (come usato) 2001 (vedasi **foto nn. 83/84**);
- n. 1 Piegaprofilati, Anno di acquisto (come usato) 2007 (vedasi **foto nn. 86**);
- n. 1 Calandra, Anno di acquisto (come usato) 2001 (vedasi **foto n. 88**);
- n. 1 Pantografo, Marca/fornitore SOITAAB, Anno di acquisto (come usato) 2010 (vedasi **foto nn. 90/92**);
- n. 1 Pressa, Marca/fornitore COLGAR, Anno di acquisto (come usato) 2007 (vedasi **foto n. 94**);
- n. 1 Cesoia, Modello 81276, Marca/fornitore OMES/OMERA, Anno di acquisto (come usato) 2007 (vedasi **foto nn. 96/97**);
- n. 1 Trapano, Modello TL1600, Marca/fornitore SASS/ATREMA, Anno di acquisto (come usato) 2007, matricola 3824, anno di costruzione 1981 (vedasi **foto nn. 99/100**);
- n. 1 Cesoia a ghigliottina, Modello CGL2021, Marca/fornitore COLGAR, Anno di acquisto (come usato) 2007 (vedasi **foto nn. 102/103**);
- n. 1 Cesoia a ghigliottina, Modello 3000, Marca/fornitore PUCCI, Anno di acquisto (come usato) 2009 (vedasi **foto nn. 105/106**);
- n. 27 Saldatrici, Modelli vari, Marca/fornitore vari (vedasi **foto nn. 108/112**);
- n. 1 Manipolatore, Marca/fornitore SIMAS, Anno di acquisto (come usato) 2007 (vedasi **foto n. 114**);

- n. 19 Rulli posizionatori, Marca/fornitore SIMAS, (vedasi **foto nn. 116, 194/197**);
- n. 1 Manipolatore, Marca/fornitore LINCOLN, Anno di acquisto (come usato) 2002 (vedasi **foto nn. 118/119**);  
Tavole girevoli, Anno di acquisto (come usato) 2001 (vedasi **foto n. 121**);
- n. 1 Punzonatrice, Modello BP100, Marca/fornitore OMERA/OMESS, Anno di acquisto (come usato) 2007 (vedasi **foto nn. 122/125**);
- n. 1 Manipolatore, Marca/fornitore LINCOLN, Anno di acquisto (come usato) 2001 (vedasi **foto nn. 127/129**);
- n. 1 Box cantiere sotto ufficio dell'officina, bene acquisito dal fallimento Lattanzio S.r.l. (vedasi **foto n. 181**);
- n. 1 Sega, Marca/fornitore KASTO, Anno di acquisto (come usato) 2007 (vedasi **foto nn. 131/133**);
- n. 1 Sega a nastro, Marca/fornitore ITALMECCANICA, Anno di acquisto (come usato) 2012 (vedasi **foto nn. 182/183**);
- n. 1 Sega a nastro, Marca/fornitore ITALMECCANICA, Anno di acquisto (come nuovo) 2004 (vedasi **foto nn. 135/136**);
- n. 1 Pressa, Modello T250-TR, Marca/fornitore CPM, matricola 10038, Anno di acquisto (come usato) 2007 (vedasi **foto nn. 138/139**);
- n. 1 Foratrice automatica, Marca/fornitore IMAC, matricola 10.29, Anno di acquisto (come usato) 2010, anno di costruzione 2010 (vedasi **foto nn. 141/145**);
- n. 1 Trapano, Marca/fornitore CASER, Modello 40-1250, Anno di acquisto (come usato) 2007 (vedasi **foto nn. 147/149**);
- n. 1 Smussatrice, Marca/fornitore UCIMU, Anno di acquisto (come usato) 2002 (vedasi **foto nn. 151/152**);
- n. 1 Tornio, Modello COMM 180, Marca/fornitore FERRIANI, Anno di acquisto (come usato) 2007 (vedasi **foto nn. 154/156**);
- n. 1 Gruppo elettrogeno, Marca/fornitore PELLIZZARI, Anno di acquisto (come usato) 2010 (vedasi **foto nn. 158/159**);
- n. 1 Sabbiatrice, Marca/fornitore VESPA, Anno di acquisto (come nuovo) 2010 (vedasi **foto nn. 161/163**);
- n. 1 Compressore, Anno di acquisto (come nuovo) 2011 (vedasi **foto nn. 165/166**);
- Pompe per verniciare, Anno di acquisto (come usato) 2002 (vedasi **foto nn. 168/169**);

- n. 1 Bruciatore, Anno di acquisto (come nuovo) 2004 (vedasi **foto nn. 171/172**);
- n. 1 Impianto sperimentale, Anno di acquisto (come usato) 2012 (vedasi **foto nn. 174/176**);
- n. 1 Calandra, Marca/fornitore AMADEI, Anno di acquisto (come usato) 2007 (vedasi **foto nn. 178/180**);
- n. 1 Pesa a pavimento, Marca/fornitore FERRERO, bene acquisito dal fallimento Lattanzio S.r.l. (vedasi **foto nn. 184/185**);
- n. 1 Box cantiere, Anno di acquisto (come usato) 2005 (vedasi **foto n. 186**);
- n. 1 Box cantiere, Anno di acquisto (come usato) 2011 (vedasi **foto n. 187**);
- n. 1 serbatoio, Anno di acquisto (come usato) 2004 (vedasi **foto n. 188**);
- n. 14 cantilever grandi, Anno di acquisto (come usato) 2007 (vedasi **foto nn. 189 e 191**);
- n. 5 cantilever piccoli, costruiti in proprio da ██████████ S.r.l. (vedasi **foto n. 190**);
- n. 4 portalamiere, Anno di acquisto (come usato) 2011 (vedasi **foto n. 192**);
- n. 2 container box, Anno di acquisto (come usato) 2002 (vedasi **foto nn. 203/204**);
- n. 1 container box, bene acquisito dal fallimento Lattanzio S.r.l. (vedasi **foto n. 205**);
- n. 1 carroponete ubicato all'interno sub 14, bene acquisito dal fallimento Lattanzio S.r.l. (vedasi **foto n. 197**);
- n. 7 carriponete ubicati all'interno sub 15-16-17, beni acquisiti dal fallimento Lattanzio S.r.l. (vedasi **foto nn. 198/202**);
- n. 3 cassoni porta rifiuti, Anno di acquisto 2002 (vedasi **foto nn. 206/208**);
- n. 14 saldatrici (vedasi **foto nn. 209/228**);
- n. 1 smussatrice, anno di acquisto 2005 (vedasi **foto nn. 229/230**);
- n. 2 aspiratori, anno di acquisto 2005-2006 (vedasi **foto nn. 231 e 241**);
- n. 1 carrello porta prodotti, anno di acquisto 2001 (vedasi **foto n. 232**);
- n. 3 mole, bene acquisito dal Fallimento Lattanzio srl (vedasi **foto nn. 233/236**);
- n. 2 trapani a colonna, anno di acquisto 2001 (vedasi **foto nn. 237/238**);
- n. 3 forni scaldaelettrodi (vedasi **foto nn. 239/240**);
- n. 10 armadi per utensili lavoro, bene acquisito dal Fallimento Lattanzio srl (vedasi **foto nn. 242/252**);
- n. 1 sabbiatrice, anno di acquisto 2001 (vedasi **foto nn. 253/254**);

- n. 1 stufa a gas, anno di acquisto 2002 (vedasi **foto n. 255**);
- n. 1 bilancia, bene acquisito dal Fallimento Lattanzio srl (vedasi **foto n. 256**);
- n. 1 martello pneumatico, anno di acquisto 2002 (vedasi **foto n. 257**);
- n. 1 tranciatubi manuale, anno di acquisto 2005 (vedasi **foto n. 258**);
- n. 18 banchi da lavoro, bene acquisito dal Fallimento Lattanzio srl (vedasi **foto nn. 259/271**);
- vari cavalletti di varie dimensioni (vedasi **foto n. 272**);
- utensileria varia, tra l'altro costituita da mole, avvitatori, trapani, chiavi inglesi, etc (vedasi **foto nn. 273/288**);
- n. 4 serbatoi per prove /test, anno di acquisto 2012-2007-2001 (vedasi **foto nn. 289/295**);
- n. 2 incudini, bene acquisito dal Fallimento Lattanzio srl (vedasi **foto n. 296**);
- pannelli acustici su ruote, anno di acquisto 2010 (vedasi **foto nn. 298/301**);
- scala in ferro fisse e mobili, anno di acquisto 2004-2005 (vedasi **foto n. 297**);
- n. 8 saldatrici, obsolete (vedasi **foto nn. 302/305**);
- n. 1 mola, obsoleta (vedasi **foto n. 306**);
- n. 5 trapani a colonna, obsoleti (vedasi **foto nn. 307/308**);
- piegatubi, anno di acquisto 2004-2001, obsoleti (vedasi **foto n. 311**);
- n. 2 seghe a nastro, anno di acquisto 2004-2015, obsolete (vedasi **foto nn. 309/310**);
- vario materiale obsoleto, non distintamente identificabile a causa delle modalità di stoccaggio, costituito da casse in legno, compressori, martello, verricello da traino, elettropompa a tenuta stagna, tendireggia, distanziometro, calamita, allargatori, smerigliatrici, rugosimetro, idropulitrice, spazzatrice, funi, paranchi/sollevamento, attrezzi (vedasi **foto nn. 312/316**).

%%%%%

### **5.3. LOTTO N° 3**

Il lotto n° 3, sostanzialmente costituito da veicoli e mezzi d'opera - peraltro coincidente con gli elenchi dei beni mobili di cui agli allegati "C" (relativo ai veicoli targati) e "D" (relativo ai veicoli non targati) dell'inventario in data 29/2/2016 – risulta composto dall'insieme in appresso:

- semirimorchio per trasporto cose, Marca/fornitore Minerva S 56 2AT, telaio 1243, targa CH003285, anno di acquisto 2004, anno di immatricolazione da certificato di proprietà 13/1/1981, portata Kg. 37.800, in evidente stato di abbandono (vedasi **foto nn. 317/319**);
- Trattore, Modello 682 T2, Marca/fornitore FIAT modificato Bartoletti, targa PE328443, anno di acquisto 2000, data immatricolazione da certificato di proprietà 2/2/1961, portata Kg. 2.000, in evidente stato di abbandono (vedasi **foto nn. 320/323**);
- Semirimorchio, Modello A22, Marca/fornitore BARTOLETTI, targa BS017329, anno di acquisto 2001, data immatricolazione da certificato di proprietà 11/3/1982, portata Kg. 29.500, in discreto stato di conservazione sulla scorta di mero esame visivo (vedasi **foto nn. 324/327**);
- Semirimorchio, Marca/fornitore MINERVA, modello S 56 2AT, targa CH001952, anno di acquisto 2004, data immatricolazione da certificato di proprietà 20/11/1979, portata Kg. 24.800, in ordinario stato conservativo sulla scorta di mero esame visivo (vedasi **foto nn. 328/330**);
- Rimorchio, Marca/fornitore BARTOLETTI, modello 4VC/85-F, targa PE005416, anno di acquisto 2000, data di immatricolazione da libretto di certificazione 18/9/1990, in stato di evidente abbandono ed in pessime condizioni di conservazione (vedasi **foto nn. 331/333**);
- Rimorchio, Marca/fornitore VIBERTI, modello 40R1/10, targa RE7083, anno di acquisto 2004, data di immatricolazione da certificato di proprietà 23/5/1977, in stato di evidente abbandono ed in pessime condizioni di conservazione (vedasi **foto nn. 334/336**);
- Autocarro, Modello 190-26, Marca/fornitore IVECO-FIAT, MODELLO 190 26 4 0 CAT N3, targa AQ261602, anno di acquisto 2002, anno di immatricolazione da certificato di proprietà 3/11/1989, in discreto stato di conservazione sulla scorta di mero esame visivo (vedasi **foto nn. 337/341**);
- Rimorchio, Modello R 120, Marca/fornitore S.T.S., targa VA023395, anno di acquisto 2004, data immatricolazione DA certificato di proprietà 29/11/1976, in discreto stato di conservazione sulla scorta di mero esame visivo (vedasi **foto nn. 342/344**);

- Trattore per semirimorchio per trasporto eccezionale, Modello 190-38, Marca/fornitore IVECO-FIAT, MODELLO 190 38 EZ 122 I BU, targa MI6N4299, telaio ZCFM1VRJ004094813, anno di acquisto 2004, data immatricolazione da certificato di proprietà 5/12/1989, sulla scorta di mero esame visivo il mezzo risulta privo di componenti essenziali ed in cattivo stato di conservazione (vedasi **foto nn. 345/348**);
- Autocarro, Modello TIGROTTO, fabbrica/tipo: OM 46 159 2 TIGROTTO 55 L, targa PE207647, telaio 4690538, anno di acquisto 2003, data immatricolazione da certificato di proprietà 22/7/1971, portata Kg. 3.970, in cattivo stato di conservazione sulla scorta di mero esame visivo (vedasi **foto nn. 349/352**);
- Rimorchio, Modello SR3 A TS, Marca/fornitore GM 360, targa PE005452, anno di acquisto 2000, sulla scorta di mero esame visivo il mezzo risulta in discreto stato di conservazione rispetto all'anno di acquisto (vedasi **foto nn. 353/355**);
- Autocarro, Modello 642 N 65 R, Marca/fornitore FIAT, bene di proprietà, targa CH040091, anno di acquisto 2008, data immatricolazione da certificato di proprietà 18/6/1962, portata Kg. 5.890, sulla scorta di mero esame visivo il mezzo risulta in cattivo stato di conservazione (vedasi **foto nn. 356/358**);
- Rimorchio, Modello 60, Marca/fornitore FRANCHIN, telaio 9959, targa CH003158, anno di acquisto 2008, data immatricolazione da certificato di proprietà 6/10/1980, portata Kg. 3.000, sulla scorta di mero esame visivo il mezzo risulta in discreto stato di conservazione (vedasi **foto nn. 359/360**);
- Trattore stradale, Modello 682 T4, Marca/fornitore FIAT, bene di proprietà, targa ZA995MS, anno di acquisto 2009, data immatricolazione da certificato di proprietà 1/1/1968, targa non verificata, rinvenuta la sola cabina di guida (vedasi **foto nn. 361/363**);
- Trattore, Modello 682 T3 32, Marca/fornitore FIAT, bene di proprietà, targa PE048815, telaio 004365, anno di acquisto 2009, data immatricolazione da certificato di proprietà 5/1/1966, sulla scorta di mero esame visivo il mezzo risulta in stato di conservazione inadeguato (vedasi **foto nn. 364/365**);

- Semirimorchio, Modello 2654 L, Marca/fornitore ADIGE, targa PE000942, telaio 2654L-10.5-0010, anno di acquisto 2009, data immatricolazione da certificato di proprietà 1/1/1966, portata Kg. 20.000, sulla scorta di mero esame visivo il mezzo risulta in stato di conservazione inadeguato (vedasi **foto nn. 366/369**);
- Autocarro, Modello 300 PC IM Z, Marca/fornitore FIAT, targa CH373308, anno di acquisto 2010, sulla scorta di mero esame visivo il mezzo risulta in discreto stato di conservazione (vedasi **foto nn. 370/374**);
- Rimorchio, modello DA 180 TL, Marca/fornitore DE ANGELIS, targa PE002479, data immatricolazione da certificato di proprietà 6/9/1978, portata Kg. 12.150, sulla scorta di mero esame visivo il mezzo risulta in stato di conservazione inadeguato (vedasi **foto nn. 375/378**);
- Trattore, Modello 220 F 35 T, Marca/fornitore FIAT, bene di proprietà, targa BW953BA, anno di acquisto 2001, data immatricolazione da certificato di proprietà 11/3/1982, sulla scorta di mero esame visivo il mezzo risulta in discreto stato di conservazione (vedasi **foto nn. 379/382**);
- Autocarro, Modello 682 N4 AGOS, Marca/fornitore FIAT, targa AD126ZE, telaio 056769, anno di acquisto 2011, data immatricolazione da certificato di proprietà 2/11/1994, portata Kg. 8.400, sulla scorta di mero esame visivo il mezzo risulta in discreto stato di conservazione (vedasi **foto nn. 383/386**);
- Semirimorchio, Modello T34C, Marca/fornitore FRUEHAUF FRANCE, targa AC22958, telaio: VFKXXT34CL2NA5344, anno di acquisto 2011, data immatricolazione da certificato di proprietà 5/12/2002, sulla scorta di mero esame visivo il mezzo risulta privo di componenti essenziali (vedasi **foto nn. 387/388**);
- Autocarro, Modello C3 PICASSO, Marca/fornitore AUTOMOBILES CITROEN SH9HXC/N4, targa EA176PN, telaio VF7SH9HXCAT502364, anno di acquisto 2014, data immatricolazione da libretto di circolazione 8/2/2010, sulla scorta di mero esame visivo il mezzo risulta gravemente incidentato (vedasi **foto nn. 389/392**);

- Elevatore, Modello AA110D14, Marca/fornitore LANCER BOSS, anno di acquisto 2006, sulla scorta di mero esame visivo il mezzo risulta in discreto stato di conservazione (vedasi **foto nn. 393/395**);
- Elevatore, Modello H60, Marca/fornitore LINDE, anno di acquisto 2007, sulla scorta di mero esame visivo il mezzo risulta in stato di conservazione inadeguato (vedasi **foto nn. 396/399**);
- Sollevatore, Modello DIM25, Marca/fornitore OM, anno di acquisto 2007, sulla scorta di mero esame visivo il mezzo risulta in pessimo stato di conservazione (vedasi **foto nn. 400/401**);
- Sollevatore, Modello 12 30, anno di acquisto 2007, sulla scorta di mero esame visivo il mezzo risulta in stato di conservazione inadeguato (vedasi **foto nn. 402/404**);
- Sollevatore, Marca/fornitore FERRARI, anno di acquisto 2010, sulla scorta di mero esame visivo il mezzo risulta in discreto stato di conservazione (vedasi **foto nn. 405/409**);
- Rimorchio agricolo, Marca/fornitore D'AMICO, anno di acquisto 2009, sulla scorta di mero esame visivo il mezzo risulta in stato di conservazione inadeguato (vedasi **foto nn. 410/411**);
- Sollevatore, Marca/fornitore METAL GRANDA, anno di acquisto 2011, sulla scorta di mero esame visivo il mezzo risulta in ordinario stato di conservazione (vedasi **foto nn. 412/413**);
- Sollevatore 30 Q.LI, Marca/fornitore OM, anno di acquisto 2001, sulla scorta di mero esame visivo il mezzo risulta in pessimo stato di conservazione (vedasi **foto nn. 414/417**);
- Sollevatore 40 Q.LI, Marca/fornitore RIMA, anno di acquisto 2001, sulla scorta di mero esame visivo il mezzo risulta in stato di conservazione inadeguato (vedasi **foto nn. 418/421**);
- Sollevatore, Marca/fornitore OM 25, anno di acquisto 2007, sulla scorta di mero esame visivo il mezzo risulta in pessimo stato di conservazione (vedasi **foto nn. 422/423**);
- Gru – tipo paranco elettrico a catena – Serie DMK, anno di acquisto 2001, ubicato nel piazzale dell'opificio (vedasi **foto nn. 424/425**);

- Sollevatore, anno di acquisto 2011, sulla scorta di mero esame visivo il mezzo risulta in pessimo stato di conservazione (vedasi **foto nn. 426/429**);
- Sollevatore, Marca/fornitore KALMAR, anno di acquisto 2012, ubicato nel piazzale dell'opificio, sulla scorta di mero esame visivo il mezzo risulta in discreto stato di conservazione (vedasi **foto nn. 430/432**);
- Rimorchio agricolo, anno di acquisto 2009, sulla scorta di mero esame visivo il mezzo risulta in pessimo stato di conservazione (vedasi **foto n. 433**);
- Escavatore, Marca/fornitore H120, anno di acquisto 20112, sulla scorta di mero esame visivo il mezzo risulta in discreto stato di conservazione (vedasi **foto nn. 434/436**).

Da precisare conclusivamente che sono stati esclusi dalla formazione del lotto, a fini di vendita giudiziaria, i beni che non risultano di proprietà della società fallita, giuste indicazioni riportate negli elenchi di inventario, e precisamente:

- Autocarro, Modello BM304, Marca/fornitore ASTRA, bene in leasing, targa BG594RJ, ubicato presso Saica Srl, in Bussi sul Tirino, alla Via Ponte Pescara n. 2;
- Autocarro, Modello 35/E4, Marca/fornitore IVECO, bene in leasing, targa DR729MP, ubicato presso concessionaria Adriacar, alla Via Aterno n. 90, San Giovanni Teatino (CH);
- Autocarro, Modello 35C18, Marca/fornitore IVECO, targa DL459SV, Rubato;
- Autovettura, Modello GL420, Marca/fornitore MERCEDES T, in leasing, targa DK621ZM, ubicato presso piazzale ██████████ Srl.

%%%%%%%%

## **5.4. LOTTO N° 4**

Il lotto n° 4, sostanzialmente costituito da scorte, rimanenze di magazzino e minuterie - peraltro coincidente con l'elenco dei beni mobili di cui agli allegati "F" dell'inventario in data 3/3/2016 – risulta composto dall'insieme in appresso:

- N° 1 ANGOLARE 100X100X10, Spessore mm. 10, lunghezza mm. 100, larghezza mm. 100;

- N° 1 ANGOLARE 100X100X8, Spessore mm. 8, lunghezza mm. 100, larghezza mm. 100;
- N° 1 ANGOLARE 110X110X10, Spessore mm. 10, lunghezza mm. 110, larghezza mm. 110;
- N° 3 ANGOLARI 120X120X10, Spessore mm. 10, lunghezza mm. 120, larghezza mm. 120;
- N° 1 ANGOLARE 120X120X12, Spessore mm. 12, lunghezza mm. 120, larghezza mm. 120;
- N° 1 ANGOLARE 120X60X8, Spessore mm. 8, lunghezza mm. 120, larghezza mm. 60;
- N° 1 ANGOLARE 120X80X8, Spessore mm. 8, lunghezza mm. 120, larghezza mm. 80;
- N° 1 ANGOLARE 130X60X10, Spessore mm. 10, lunghezza mm. 130, larghezza mm. 60;
- N° 1 ANGOLARE 140X140X13, Spessore mm. 13, lunghezza mm. 140, larghezza mm. 140;
- N° 3 ANGOLARI 150X100X10, Spessore mm. 10, lunghezza mm. 150, larghezza mm. 100;
- N° 3 ANGOLARI 150X150X15, Spessore mm. 15, lunghezza mm. 150, larghezza mm. 150;
- N° 1 ANGOLARE 80X80X7, Spessore mm. 7, lunghezza mm. 80, larghezza mm. 80;
- N° 1 GRIGLIATO 22X76 - PIATTO 30X3, lunghezza mm. 3000, larghezza mm. 1000;
- N° 2 HEA 160;
- N° 1 HEA 180;
- N° 1 HEA 200;
- N° 1 HEA 240;
- N° 1 HEA 240;
- N° 4 HEA 300;
- N° 1 HEA 360;
- N° 1 HEA 400;
- N° 1 HEB 160;
- N° 1 HEB 200;

- N° 1 HEB 220;
- N° 1 HEB 500;
- N° 1 HEB 500;
- N° 1 IPE 180;
- N° 1 IPE 200;
- N° 4 IPE 220;
- N° 1 IPE 240;
- N° 2 IPE 270;
- N° 1 IPE 330;
- N° 1 IPE 360;
- N° 1 IPE 500;
- N° 1 LAMIERA CORTEN SP.20, Spessore mm. 20, lunghezza mm. 2000, larghezza mm. 6000;
- N° 1 LAMIERA CORTEN SP.28, Spessore mm. 28, lunghezza mm. 1000, larghezza mm. 8000;
- N° 1 LAMIERA CORTEN SP. 8, Spessore mm. 8, lunghezza mm. 2000, larghezza mm. 6000;
- N° 1 LAMIERA S275 JR SP. 13, Spessore mm. 13, lunghezza mm. 2500, larghezza mm. 6000;
- N° 1 PIATTO 100X10, Spessore mm. 10, lunghezza mm. 100, larghezza mm. 3500;
- N° 1 PIATTO 100X15, Spessore mm. 15, lunghezza mm. 100, larghezza mm. 6000;
- N° 1 PIATTO 100X15, Spessore mm. 15, lunghezza mm. 100, larghezza mm. 4000;
- N° 1 PIATTO 100X40, Spessore mm. 40, lunghezza mm. 100, larghezza mm. 4000;
- N° 1 PIATTO 100X40, Spessore mm. 40, lunghezza mm. 100, larghezza mm. 5000;
- N° 1 PIATTO 100X5, Spessore mm. 56, lunghezza mm. 100, larghezza mm. 6000;
- N° 1 PIATTO 100X6, Spessore mm. 8, lunghezza mm. 100, larghezza mm. 6000;
- N° 1 PIATTO 100X8, Spessore mm. 8, lunghezza mm. 1000, larghezza mm. 6000;

- N° 1 PIATTO 100X8, Spessore mm. 8, lunghezza mm. 100, larghezza mm. 6000;
- N° 1 PIATTO 120X10, Spessore mm. 10, lunghezza mm. 120, larghezza mm. 5000;
- N° 1 PIATTO 120X10, Spessore mm. 10, lunghezza mm. 120, larghezza mm. 6000;
- N° 1 PIATTO 120X25, Spessore mm. 25, lunghezza mm. 120, larghezza mm. 3000;
- N° 1 PIATTO 120X5, Spessore mm. 8, lunghezza mm. 120, larghezza mm. 5000;
- N° 1 PIATTO 120X60, Spessore mm. 60, lunghezza mm. 120, larghezza mm. 6000;
- N° 1 PIATTO 120X8, Spessore mm. 8, lunghezza mm. 120, larghezza mm. 6000;
- N° 1 PIATTO 130X8, Spessore mm. 8, lunghezza mm. 130, larghezza mm. 6000;
- N° 1 PIATTO 140X10, Spessore mm. 10, lunghezza mm. 140, larghezza mm. 6000;
- N° 1 PIATTO 150X10, Spessore mm. 10, lunghezza mm. 150, larghezza mm. 3000;
- N° 1 PIATTO 150X12, Spessore mm. 12, lunghezza mm. 150, larghezza mm. 6000;
- N° 1 PIATTO 150X15, Spessore mm. 15, lunghezza mm. 150, larghezza mm. 4000;
- N° 1 PIATTO 150X15, Spessore mm. 15, lunghezza mm. 150, larghezza mm. 6000;
- N° 1 PIATTO 150X30, Spessore mm. 30, lunghezza mm. 150, larghezza mm. 6000;
- N° 1 PIATTO 150X30, Spessore mm. 30, lunghezza mm. 150, larghezza mm. 3500;
- N° 1 PIATTO 150X6, Spessore mm. 6, lunghezza mm. 150, larghezza mm. 3000;
- N° 1 PIATTO 150X8, Spessore mm. 8, lunghezza mm. 150, larghezza mm. 6000;

- N° 1 PIATTO 150X8, Spessore mm. 8, lunghezza mm. 150, larghezza mm. 4000;
- N° 1 PIATTO 160X8, Spessore mm. 8, lunghezza mm. 160, larghezza mm. 6000;
- N° 1 PIATTO 180X15, Spessore mm. 15, lunghezza mm. 180, larghezza mm. 6000;
- N° 3 PIATTI 200X15, Spessore mm. 15, lunghezza mm. 200, larghezza mm. 6000;
- N° 1 PIATTO 200X25, Spessore mm. 25, lunghezza mm. 200, larghezza mm. 6000;
- N° 1 PIATTO 200X25, Spessore mm. 25, lunghezza mm. 200, larghezza mm. 4000;
- N° 1 PIATTO 200X30, Spessore mm. 30, lunghezza mm. 200, larghezza mm. 3000;
- N° 1 PIATTO 200X8, Spessore mm. 8, lunghezza mm. 200, larghezza mm. 6000;
- N° 1 PIATTO 220X15, Spessore mm. 15, lunghezza mm. 220, larghezza mm. 6000;
- N° 2 PIATTI 250X10, Spessore mm. 10, lunghezza mm. 250, larghezza mm. 6000;
- N° 1 PIATTO 250X15, Spessore mm. 15, lunghezza mm. 250, larghezza mm. 6000, ubicato nel piazzale dell'opificio;
- N° 1 PIATTO 300X10, Spessore mm. 10, lunghezza mm. 300, larghezza mm. 6000;
- N° 1 PIATTO 30X5, Spessore mm. 5, lunghezza mm. 30, larghezza mm. 6000;
- N° 1 PIATTO 50X10, Spessore mm. 10, lunghezza mm. 50, larghezza mm. 6000;
- N° 1 PIATTO 50X8, Spessore mm. 8, lunghezza mm. 50, larghezza mm. 6000;
- N° 1 PIATTO 60X40, Spessore mm. 40, lunghezza mm. 60, larghezza mm. 3000;
- N° 1 PIATTO 80X10, Spessore mm. 10, lunghezza mm. 80, larghezza mm. 6000;

- N° 1 PIATTO 80X15, Spessore mm. 15, lunghezza mm. 80, larghezza mm. 3000;
- N° 1 PIATTO 80X5, Spessore mm. 5, lunghezza mm. 80, larghezza mm. 3000;
- N° 1 PIATTO 90X10, Spessore mm. 10, lunghezza mm. 90, larghezza mm. 6000;
- N° 1 PIATTO 90X5, Spessore mm. 5, lunghezza mm. 90, larghezza mm. 6000;
- N° 1 QUADRO 110X110, lunghezza mm. 110, larghezza mm. 110;
- N° 1 QUADRO 50X50, lunghezza mm. 50, larghezza mm. 50;
- N° 1 QUADRO 60X60, lunghezza mm. 60, larghezza mm. 60;
- N° 1 T 100X100X10, Spessore mm. 10, lunghezza mm. 100, larghezza mm. 100;
- N° 1 T 50X50X6, Spessore mm. 6, lunghezza mm. 50, larghezza mm. 50;
- N° 1 T 50X50X7, Spessore mm. 7, lunghezza mm. 50, larghezza mm. 50;
- N° 1 TONDO L.C. D=25;
- N° 1 TONDO L.C. D=28;
- N° 1 TONDO L.C. D=35;
- N° 1 TONDO L.C. D=40;
- N° 1 TONDO L.C. D=40;
- N° 1 TONDO L.C. D=45;
- N° 1 TONDO L.C. D=48;
- N° 1 TONDO L.C. D=60;
- N° 1 TONDO L.C. D=60;
- N° 1 TONDO L.C. D=65;
- N° 1 TUBO A 106 DN 100 SP 10;
- N° 1 TUBO A 106 DN 100 SP 17;
- N° 2 TUBI A 106 DN 100 SP 3;
- N° 1 TUBO A 106 DN 125 SP 12;
- N° 1 TUBO A 106 DN 150 SP 10;
- N° 1 TUBO A 106 DN 150 SP 12;
- N° 1 TUBO A 106 DN 150 SP 18;
- N° 3 TUBI A 106 DN 150 SP 7;
- N° 1 TUBO A 106 DN 200 SP 20;

- N° 1 TUBO A 106 DN 200 SP 7;
- N° 1 TUBO A 106 DN 25 SP 3;
- N° 1 TUBO A 106 DN 25 SP 9;
- N° 1 TUBO A 106 DN 250 SP 10;
- N° 1 TUBO A 106 DN 250 SP 12;
- N° 1 TUBO A 106 DN 250 SP 15;
- N° 1 TUBO A 106 DN 250 SP 20;
- N° 1 TUBO A 106 DN 250 SP 25;
- N° 2 TUBI A 106 DN 250 SP 7;
- N° 1 TUBO A 106 DN 250 SP 8;
- N° 2 TUBI A 106 DN 300 SP 10;
- N° 1 TUBO A 106 DN 300 SP 13;
- N° 1 TUBO A 106 DN 300 SP 25;
- N° 1 TUBO A 106 DN 300 SP 27;
- N° 1 TUBO A 106 DN 300 SP 31;
- N° 1 TUBO A 106 DN 300 SP 8;
- N° 1 TUBO A 106 DN 32 SP 5;
- N° 1 TUBO A 106 DN 32 SP 9;
- N° 1 TUBO A 106 DN 350 SP 129;
- N° 1 TUBO A 106 DN 350 SP 89;
- N° 1 TUBO A 106 DN 400 SP 179;
- N° 1 TUBO A 106 DN 400 SP 89;
- N° 5 TUBI A 106 DN 450 SP 109;
- N° 2 TUBI A 106 DN 50 SP 69;
- N° 1 TUBO A 106 DN 500 SP 109;
- N° 1 TUBO A 106 DN 550 SP 159;
- N° 2 TUBI A 106 DN 80 SP 89;
- N° 5 TUBI P11 DN 600 SP 259;
- N° 1 TUBO P22 DN 200 SP 129;
- N° 1 TUBO P22 DN 600 SP 109;
- N° 1 TUBO P22 DN 600 SP 45;
- N° 1 TUBOLARE 100X150X7, Spessore mm. 7, lunghezza mm. 100,  
larghezza mm. 150;
- N° 1 TUBOLARE 140X70X3, Spessore mm. 3, lunghezza mm. 140,  
larghezza mm. 70;

- N° 1 TUBOLARE 150X150X14, Spessore mm. 14, lunghezza mm. 150, larghezza mm. 150;
- N° 1 TUBOLARE 220X220X10, Spessore mm. 10, lunghezza mm. 220, larghezza mm. 220;
- N° 1 TUBOLARE 220X220X8, Spessore mm. 8, lunghezza mm. 220, larghezza mm. 220;
- N° 2 UNP 160;
- N° 1 UNP 200;
- N° 1 UNP 220;
- Materiale vario costituito da elettrodi-filo per saldare, flusso, dischi, sabbia, vernici, occhiali e guanti protettivi, etc.;
- Flange di vario tipo;
- Bulloneria varia;
- UNP 240;
- UNP 260.

Stante la dislocazione e le specifiche caratteristiche dei beni compresi nel Lotto n° 4 non è stato possibile eseguire analitica documentazione fotografica, conseguentemente il Lotto in parola risulta visivamente evidenziato dall'insieme delle allegate **foto nn. 437/476**.

%%%%%%%%%

## **6. STIMA COMPENDIO MOBILIARE**

Relativamente ai criteri estimativi utilizzati, il sottoscritto evidenzia che il valore da individuare nella fattispecie in esame, coincide con quello di mercato: occorre stabilire quale prezzo assumerebbe quel bene se fosse posto in vendita in un libero mercato, nelle date condizioni.

Tale prezzo sarà funzione di varie caratteristiche connotanti il bene oggetto di stima, e precisamente:

- della domanda e dell'offerta;
- della potenziale utilità esplicita dal bene;
- delle sue condizioni in termini di efficienza e stato di conservazione;

- della sua rispondenza e conformità alle specifiche norme di settore;
- della disponibilità di documentazione correlata;
- della disponibilità di un generico utente disposto a pagare un determinato prezzo per l'utilizzo di quella specifica risorsa.

In appresso il sottoscritto, previa sintetica disamina di normativa di interesse, illustra criteri e parametri tecnico-estimativi adottati al fine della determinazione del valore di che trattasi, sostanzialmente correlati, in termini di macro categorie:

- alla vita utile;
- ad ulteriori generalizzati parametri,

quantificando conclusivamente – e discrezionalmente – i valori richiesti, per singolo lotto.

## **6.1. DISAMINA NORMATIVA**

Considerate le caratteristiche dei beni mobili oggetto della presente disamina, in buona parte costituiti da macchinari, attrezzature ed utensili, il sottoscritto ha ritenuto di illustrare – seppure in termini non esaustivi - significativi riferimenti normativi, specifici del settore merceologico, e più precisamente:

**- A) DECRETO LEGISLATIVO 27 gennaio 2010, n. 17 -Attuazione della direttiva 2006/42/CE.**

ART. 1 - Campo d'applicazione:

*“1. Le norme del presente decreto legislativo si applicano ai seguenti prodotti, così come definiti all'articolo 2:*

- a) macchine;*
- b) attrezzature intercambiabili;*
- c) componenti di sicurezza;*
- d) accessori di sollevamento;*
- e) catene, funi e cinghie;*
- f) dispositivi amovibili di trasmissione meccanica;*
- g) quasi-macchine ...”*

ART. 3 - Immissione sul mercato e messa in servizio:

*“1. Possono essere immesse sul mercato ovvero messe in servizio unicamente le macchine che soddisfano le pertinenti disposizioni del presente decreto legislativo e non pregiudicano la sicurezza e la salute delle persone e, all'occorrenza, degli animali domestici o dei beni, quando sono debitamente installate, mantenute in efficienza e utilizzate conformemente alla loro destinazione o in condizioni ragionevolmente prevedibili ...*

*3. Il fabbricante o il suo mandatario, prima di immettere sul mercato ovvero mettere in servizio una macchina:*

*a) si accerta che soddisfatti i pertinenti requisiti essenziali di sicurezza e di tutela della salute indicati nell'allegato I;*

*b) si accerta che il fascicolo tecnico di cui all'allegato VII, parte A, sia disponibile;*

*c) fornisce in particolare le informazioni necessarie, quali ad esempio le istruzioni;*

*d) espleta le appropriate procedure di valutazione della conformità ai sensi dell'articolo 9;*

*e) redige la dichiarazione CE di conformità ai sensi dell'allegato II, parte 1, sezione A, e si accerta che la stessa accompagni la macchina;*

*f) appone la marcatura ‘CE’ ai sensi dell'articolo 12 ...”.*

ART. 13 - Non conformità della marcatura:

*“1. Costituisce marcatura non conforme:*

*a) l'apposizione della marcatura ‘CE’ ai sensi del presente decreto su prodotti non rientranti nel campo di applicazione di cui all'articolo 1;*

*b) l'assenza della marcatura ‘CE’, conforme all'articolo 12, commi 1 e 2, ovvero l'assenza della dichiarazione CE di conformità per una macchina ...”.*

ART. 18 – Abrogazioni:

*“1. È abrogato il decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1996, n. 459, fatta salva la residua applicabilità delle disposizioni transitorie di cui all'articolo 11, commi 1 e 3, del medesimo decreto ...”.*

**- B) D.P.R. n° 459 del 24/07/1996 - Regolamento per l'attuazione delle direttive 89/392/CEE, 91/368, 93/44 e 93/68 concernenti il riavvicinamento delle legislazioni degli Stati membri relative alle macchine.**

Art. 11. - Norme finali e transitorie:

*“1. Fatto salvo l'art. 1, comma 3, in caso di modifiche costruttive, chiunque venda, noleggi o conceda in uso o in locazione finanziaria macchine o componenti di sicurezza già immessi sul mercato o già in servizio alla data di entrata in vigore del presente regolamento e privi di marcatura CE, deve attestare, sotto la propria responsabilità, che gli stessi sono conformi, al momento della consegna a chi acquisti, riceva in uso, noleggio o locazione finanziaria, alla legislazione previgente alla data di entrata in vigore del presente regolamento ...”*

- C) DECRETO LEGISLATIVO n. 81/2008.

Articolo 72 - Obblighi dei noleggiatori e dei concedenti in uso:

*“1. Chiunque venda, noleggi o conceda in uso o locazione finanziaria macchine, apparecchi o utensili costruiti o messi in servizio al di fuori della disciplina di cui all'articolo 70, comma 1, attesta, sotto la propria responsabilità, che le stesse siano conformi, al momento della consegna a chi acquisti, riceva in uso, noleggio o locazione finanziaria, ai requisiti di sicurezza di cui all'allegato V ...”.*

Conclusivamente si evidenzia che – giusto art. 1.1.1. del D.M. 11-04-2011 - sono soggetti a verifiche periodiche i seguenti apparecchi di sollevamento materiali:

- a) Apparecchi mobili di sollevamento materiali di portata superiore a 200 kg;
- b) Apparecchi trasferibili di sollevamento materiali di portata superiore a 200 kg;
- c) Apparecchi fissi di sollevamento materiali di portata superiore a 200 kg.

%%%%%%%%

## **6.2. VITA UTILE**

Il più probabile valore di mercato dei beni in oggetto tiene debitamente conto di molteplici parametri economici, ed in particolare del rapporto tra la vita utile dei beni (riferita, quando identificabile, all'anno di primo acquisto e ricavata attraverso il D.M. del 31/12/1988 e s. i., il quale fornisce i coefficienti di ammortamento del costo dei beni materiali strumentali impiegati nell'esercizio

di attività commerciali, arti e professioni) e la vita residua degli stessi, al fine di individuarne il valore residuo anche se, nei termini suddetti, in vari casi si è attribuito quello che si ritiene essere un valore equo anche ai singoli beni il cui valore residuo – nei termini suddetti – risultava nullo, in quanto ritenuti ancora in grado di dispiegare utilità oppure in quanto portatori di un «valore di recupero» correlato all'entità dei materiali riutilizzabili dallo smantellamento.

Significativa in tal senso l'archetipica pubblicazione di Marcello Orefice – “*Estimo*”, Ed. Utet – nella quale il predetto autore, relativamente alla stima degli impianti tecnologici e dei macchinari, preliminarmente identificando la vita utile di macchine operatrici normali e speciali rispettivamente pari ad anni 10 e 5, precisava: “... *L'U.E.E.C. (Unione Europea degli Esperti Contabili) suggerisce gli ammortamenti limite, calcolati sul valore contabile dell'anno precedente, nelle seguenti percentuali: ... 20% per mobili e macchine d'ufficio ... 25% per macchine e attrezzature destinate alla fabbricazione, autocarri ed automezzi impiegati in condizioni normali ... 30% per macchine operatrici ed automezzi utilizzati intensamente ... 35% per gli attrezzi, recipienti, utensili, accessori di macchine ... Ne consegue un deprezzamento a quote decrescenti che appare accettabile soltanto nel caso delle piccole attrezzature ... e delle macchine di tipo sofisticato ... Per i rimanenti tipi di macchine ed impianti ... la maggior possibilità di smontaggio, ricollocazione o alienazione consente, principalmente per le macchine operatrici, di definire una serie di valori a diversi livelli di recupero ... infatti, l'effettivo andamento del fenomeno mostra la presenza di quattro fasi distinte:*

*- una prima fase di elevata efficienza, che dura in genere all'incirca 1/3 della vita utile prevedibile, e durante la quale la macchina o l'impianto perdono un 20 – 25% del valore iniziale ...*

*- una seconda fase che si conclude a circa 2/3 della vita utile ed in cui l'oggetto perde rapidamente il suo valore, presentando alla fine del periodo un valore residuo pari a circa il 20 – 30% di quello iniziale ...*

*- una terza fase, sino al termine della vita utile, in cui la riduzione di valore è dell'ordine di un ulteriore 10% ...*

*- una quarta fase, infine, al di là del termine della sua vita utile in cui il bene, talvolta ancora in grado di funzionare, conserva più o meno costante il suo valore finale o di recupero. Come lo stesso termine lascia intendere, il valore di recupero sarà direttamente influenzato dall'entità dei materiali pregiati che potranno essere recuperati nello smantellamento dell'oggetto ...”.*

%%%%%

### **6.3. ULTERIORI PARAMETRI**

Ulteriori parametri economici considerati dal sottoscritto al fine di determinare il più probabile valore di mercato, riguardano:

- la comparazione dei singoli beni con beni omologhi, di cui siano noti i prezzi di mercato, laddove accertati attraverso indagini direttamente ed indirettamente esperite presso locali operatori del settore anche se, con riferimento a beni specifici, è stata rilevata una offerta estremamente ridotta, tale da costituire – in termini medio-statistici – generico riferimento;
- la oggettiva obsolescenza della maggior parte dei macchinari e dei mezzi, sia in relazione all'epoca di costruzione sia in relazione a più attuali soluzioni tecnico-costruttive;
- la generalizzata carenza di targhette identificative, nelle quali vengono tra l'altro indicati il modello, il costruttore, l'anno di costruzione, oltre ad eventuale marchiatura CE;
- le generalizzate indeterminazioni inerenti:
  - a) - la tipologia e le caratteristiche tecnico-costruttive, in difetto di correlata documentazione tecnica di riferimento;
  - b) - l'esatta identificazione delle singole componenti;
  - c) - lo stato di completezza, funzionalità ed efficienza;

- d) - le eventuali modifiche apportate rispetto alla configurazione originaria;
- e) - i programmi manutentivi attuati;
- la carenza di specifica documentazione tecnica quale, esemplificativamente, i libretti d'uso e manutenzione, le schede tecniche dei prodotti, le certificazioni di conformità, i fascicoli tecnici, le attestazioni di obbligate verifiche periodiche, laddove richieste dalla vigente normativa di settore;
- la scarsa disponibilità di documentazione fiscale e/o amministrativa;
- gli oneri occorrenti:
  - a) - per eventuale smontaggio e trasporto, previsionalmente elevati stante la necessità di utilizzare anche mezzi e procedure non ordinarie quali, esemplificativamente, l'uso di gru e/o sollevatori ad elevata capacità, l'allestimento di trasporti eccezionali, il coinvolgimento di maestranze specializzate, l'adozione di specifiche procedure di sicurezza;
  - b) - per la eventuale revisione funzionale;
  - c) - per l'eventuale adeguamento alle normative vigenti, in particolare quelle inerenti la sicurezza sul lavoro;
- l'assenza di garanzia per vizi;
- le attuali, note, contingenze economiche.

%%%%%

## **6.4. VALORE DEI LOTTI**

Ai fini della determinazione del più probabile valore medio-statistico di mercato, relativamente ai singoli lotti precedentemente definiti e sulla scorta dei criteri indicati, il sottoscritto, tenuto debitamente conto:

- delle considerazioni ampiamente evidenziate in precedenza;
- delle evidenti carenze documentali rilevate per i macchinari ed attrezzature, rispetto alle obbligate prescrizioni normative di settore in materia di sicurezza e di ordinaria commercializzazione (esemplificativamente direttiva macchine), con conseguente connotazione

degli stessi beni, ai fini della valorizzazione economica, quali “parti di ricambio” ovvero componenti vincolate a fini di smantellamento, ha discrezionalmente identificato i più probabili valori di mercato, come evidenziato in appresso:

- per il LOTTO n° 1, costituito da ordinari elementi di arredo, oltre accessori e strumentazione per ufficio, l’importo pari ad € 6.000,00;
- per il LOTTO n° 2, costituito da macchine operatrici, attrezzature ed utensili di lavoro, in parte obsoleti e dismessi, l’importo pari ad € 90.000,00;
- per il LOTTO n° 3, costituito da veicoli e mezzi d’opera in gran parte datati e non funzionanti, l’importo pari ad € 15.000,00;
- per il LOTTO n° 4, costituito da scorte, rimanenze di magazzino e minuterie, l’importo pari ad € 4.000,00;

**Conclusivamente, il più probabile valore complessivo dell’insieme dei beni mobili oggetto della procedura fallimentare in esame, sommatoria dei valori imputati ai singoli lotti e coincidenti con:**

- € 6.000,00 per il LOTTO n° 1, costituito da elementi di arredo e strumentazione per ufficio;
  - € 90.000,00 per il LOTTO n° 2, costituito da macchinari ed attrezzature di produzione;
  - € 15.000,00 per il LOTTO n° 3, costituito da veicoli e mezzi d’opera;
  - € 4.000,00 per il LOTTO n° 4, costituito da scorte di magazzino e minuterie,
- corrisponde complessivamente ad € 115.000,00.**

%%%%%%%%%

## 7. CONCLUSIONI - BENI MOBILI

Relativamente alla stima del compendio mobiliare pertinente la procedura fallimentare n° 4/2016 R.F. del Tribunale di Pescara, riguardante la società “ S.r.l.” avente sede legale nel Comune di Bussi sul Tirino, preliminarmente evidenziate e ribadite le generalizzate indeterminazioni riguardanti detti beni, ed in particolare l'impossibilità di procedere ad analitica identificazione e verifica degli stessi, anche in termini di completezza delle rispettive componenti e di funzionalità - con conseguente esecuzione di analitica documentazione fotografica avente fini anche identificativi ed esplicativi - il sottoscritto, previa formazione di quadruplice lotto, a mezzo di stima discrezionale fondata su differenziati parametri tecnico-economici, ha determinato, per singolo lotto, i più probabili valori di mercato in appresso:

- LOTTO n° 1, costituito da ordinari elementi di arredo, oltre accessori e strumentazione per ufficio, € 6.000,00;
- LOTTO n° 2, costituito da macchine operatrici, attrezzature ed utensili di lavoro, in parte obsoleti e dismessi, € 90.000,00;
- LOTTO n° 3, costituito da veicoli e mezzi d'opera in gran parte datati e non funzionanti, € 15.000,00;
- LOTTO n° 4, costituito da scorte, rimanenze di magazzino e minuterie, € 4.000,00,

per un valore di mercato dell'intero compendio mobiliare corrispondente ad € 115.000,00 (dicasi euro cento quindici mila / 00).

%%%%%%%%%

**PASQUALE POLIDORI ARCHITETTO**  
CORSO UMBERTO 44 – 65122 PESCARA - TEL/FAX 085/375254 – 328/7070166  
- [pasquale.polidori@archiworldpec.it](mailto:pasquale.polidori@archiworldpec.it)

---

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

---

**STIMA COMPENDIO IMMOBILIARE**

## **8. FORMAZIONE DEI LOTTI**

**Il compendio immobiliare di pertinenza della procedura di Fallimento n° 4/2016 R.F. del Tribunale di Pescara – G.D. Dott.ssa Anna Fortieri e Curatore dott. Vincenzo Di Majo – giusta sentenza del Tribunale di Pescara del 12/1/2016 depositata in cancelleria in data 8/2/2016, coincide sostanzialmente con quanto riportato nel verbale di inventario del 7/3/2016 (vedasi il già citato “ALL. H1/15”), e precisamente:**

- immobili in Bolognano, alla strada Provinciale n. 27, costituiti in appresso:**
  - a) - opificio, palazzina uffici, locale deposito/spogliatoio, cabina elettrica, piazzale esterno recintato, porzione di area esterna, identificati in Catasto Fabbricati al foglio 1, particella 132 subalterni 5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17;**
  - b) - terreni esterni all’area recintata riportati in Catasto Terreni al foglio 1, particella n. 561 di mq. 660,00 e particella 563 di mq. 338,00;**
- immobili in Bussi Sul Tirino, costituiti in appresso:**
  - a) – appartamento al piano terra (primo piano fuori terra), ubicato catastalmente alla via Enrico Berlinguer snc, in Catasto Fabbricati al foglio 12, particella 1154 subalterno 4;**
  - b) – appartamento al piano primo (secondo piano fuori terra), ubicato catastalmente alla via Enrico Berlinguer snc, in Catasto Fabbricati al foglio 12, particella 1154 subalterno 5;**
  - c) – garage al piano terra, ubicato catastalmente alla via Sandro Pertini snc, in Catasto Fabbricati al foglio 12, particella 1154 subalterno 6;**
  - d) – abitazione al piano terra, ubicata catastalmente alla via Sandro Pertini n. 5, in Catasto Fabbricati al foglio 12, particella 1952;**
  - e) – abitazione, ubicata catastalmente alla via Regina Margherita, in Catasto Fabbricati al foglio 12, particella 1951;**
  - f) – garage, ubicato catastalmente alla via Stoviglieri, in Catasto Fabbricati al foglio 12, particella 777;**
- immobili in Popoli, costituiti in appresso:**

- a) – abitazione piani T-1-2, ubicata catastalmente in contrada Tremonti, in Catasto Fabbricati al foglio 6, particella 5 subalterni 4-5;
- b) – immobile di categoria C/7, piano T, ubicato catastalmente in contrada Tremonti, in Catasto Fabbricati al foglio 6, particella 197;
- c) – immobile di categoria D/7, piani T-1, ubicato catastalmente in contrada Tremonti, in Catasto Fabbricati al foglio 6, particella 194, sub. 4;
- d) - terreni riportati in Catasto Terreni al foglio 6, particella n. 1 di mq. 2.963,00, particella n. 18 di mq. 9.580,00 e particella 195 di mq. 5.819,00.

Conseguentemente il sottoscritto, debitamente considerate le peculiarità dei beni oggetto di procedura - che si sostanziano in un opificio e relativi annessi funzionali nonché terreni in Bolognano, in immobili residenziali ricadenti nel Comune di Bussi Sul Tirino ed in immobili e terreni ricadenti nel Comune di Popoli – ha ritenuto di procedere, ai fini della vendita, alla formazione di lotti distinti, progressivi in termini di numerazione rispetto a quello dei beni mobili, coincidenti con l'elenco riepilogativo, in appresso:

- Lotto 5 - Bolognano: opificio in Catasto Fabbricati al foglio 1, particella 132 subalterni 5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17;
- Lotto 6 - Bolognano: terreni in Catasto Terreni al foglio 1, particella n. 561 di mq. 660,00 e particella 563 di mq. 338,00;
- Lotto 7 - Bussi Sul Tirino: appartamento al piano terra (primo piano fuori terra), ubicato catastalmente alla via Enrico Berlinguer snc, in Catasto Fabbricati al foglio 12, particella 1154 subalterno 4 e garage al piano terra, ubicato catastalmente alla via Sandro Pertini snc, in Catasto Fabbricati al foglio 12, particella 1154 subalterno 6;
- Lotto 8 - Bussi Sul Tirino: appartamento al piano primo (piano secondo fuori terra), ubicato catastalmente alla via Enrico Berlinguer snc, in Catasto Fabbricati al foglio 12, particella 1154 subalterno 5;
- Lotto 9 - Bussi Sul Tirino: abitazione al piano terra, ubicata catastalmente alla via Sandro Pertini n. 5, in Catasto Fabbricati al foglio 12, particella 1952;

- **Lotto 10 - Bussi Sul Tirino: abitazione, ubicata catastalmente alla via Regina Margherita, in Catasto Fabbricati al foglio 12, particella 1951 e garage, ubicato catastalmente alla via Stoviglieri, in Catasto Fabbricati al foglio 12, particella 777;**
- **Lotto 11 - Popoli: abitazione piani T-1-2, ubicata catastalmente in contrada Tremonti, in Catasto Fabbricati al foglio 6, particella 5 subalterni 4-5;**
- **Lotto 12 - Popoli: immobile di categoria C/7, piano T, ubicato catastalmente in contrada Tremonti, in Catasto Fabbricati al foglio 6, particella 197 e immobile di categoria D/7, piani T-1, ubicato catastalmente in contrada Tremonti, in Catasto Fabbricati al foglio 6, particella 194, sub. 4;**
- **Lotto 13 - Popoli: terreni riportati in Catasto Terreni al foglio 6, particella n. 1 di mq. 2.963,00, particella n. 18 di mq. 9.580,00 e particella 195 di mq. 5.819,00.**

**Il tutto meglio evidenziato in appresso, con separato riferimento ai su citati lotti di che trattasi, nelle specifiche sezioni in cui è articolato il prosieguo della presente disamina.**

%%%%%%%%%

**PASQUALE POLIDORI ARCHITETTO**  
CORSO UMBERTO 44 – 65122 PESCARA - TEL/FAX 085/375254 – 328/7070166  
- [pasquale.polidori@archiworldpec.it](mailto:pasquale.polidori@archiworldpec.it)

---

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

---

**LOTTO N° 5**

**PROPRIETÀ ‘[REDACTED] S.R.L.’**

## 9. DESCRIZIONE LOTTO N° 5

I beni di pertinenza della procedura di Fallimento n° 4/2016 R.F. del Tribunale di Pescara – G.D. Dott.ssa Anna Fortieri e Curatore Dott. Vincenzo Di Majo - coincidenti con il lotto n° 5 ed intestati a “SOCIETA’ ██████████ SRL”, sono ubicati nel comune di Bolognano (PE), località Piano d’Orta - Via Provinciale s.n.c. - in zona posta ai limiti del tessuto comunale urbanizzato. Il complesso immobiliare si sostanzia in manufatto tipologicamente riconducibile a capannone industriale, completo di palazzina adibita ad uffici e servizi, di manufatto ad uso magazzini e spogliatoi, di capannone-magazzino oltre alla cabina elettrica ed alla corte esterna interamente recintata munita di doppio accesso carrabile e di un accesso pedonale, oltre che di piccola area esterna alla recinzione.

Da precisare, conclusivamente, che in fase di sopralluogo l’immobile di che trattasi appariva non occupato da terzi ed inattivo a fini produttivi.

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

### **CAPANNONE (sub. 15 – 16 – 17)**

Il capannone principale di forma pressoché quadrata, è composto da tre campate adiacenti e da un’appendice di forma rettangolare (posizionata all’estremità di una delle tre campate).

Sono presenti numerosi accessi che si affacciano sul piazzale circostante ed alcuni di loro risultano di notevole ampiezza, tali da risultare idonei per il transito di attrezzature e manufatti di grandi dimensioni.

Giusti sopralluoghi esperiti e disamina della documentazione tecnica disponibile, il capannone risulta articolato in vari ambienti a differente fruizione funzionale, e precisamente:

- ufficio al piano ammezzato con sottostante magazzino;
- n. 2 box (di tipo prefabbricato) adibiti a magazzino-deposito al piano terra;
- zona di lavorazione della carpenteria metallica (all’interno delle 3 campate principali);

- zona di verniciatura-sabbiatura e forno (all'interno dell'appendice di forma rettangolare).

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

La palazzina uffici e servizi, in posizione distaccata rispetto al capannone, risulta articolata in tre livelli, verticalmente distribuiti da scala interna, complessivamente configurati come segue:

- piano seminterrato, (interamente al grezzo) mancante di pavimenti ed intonaco ed adibito ad uso magazzino;
- piano terra, destinato ad uffici con annessi n. 2 servizi igienici e locale ripostiglio;
- piano primo, adibito ad uffici con annessi n. 2 servizi igienici; lo stesso, all'atto del sopralluogo, presentava tracce di precedenti interventi edilizi, inerenti lavori interni di manutenzione straordinaria (esemplificativamente esecuzione di tracce sulle pavimentazioni e murature, diversa distribuzione interna, etc.), iniziati e non ultimati.

### **MAGAZZINI / SPOGLIATOI (sub. 9)**

L'edificio adibito a locale magazzini e spogliatoi, si sviluppa interamente al piano terra, e risulta localizzato di fronte al capannone e nelle immediate vicinanze della palazzina uffici.

L'immobile risulta planimetricamente articolato, in termini funzionali, in appresso:

- componente ad uso spogliatoi con annessi servizi igienici;
- zona destinata a magazzini e ripostigli con annesso servizio igienico;
- n. 2 magazzini entrambi aventi accessi autonomi dall'esterno (che alla data del sopralluogo risultavano essere attualmente utilizzati come cabine elettriche a servizio dell'azienda);
- locale caldaia ubicata nella parte retrostante dell'edificio.

All'atto del sopralluogo risultavano visibili quadri fessurativi su porzioni di murature interne e distacchi parziali di intonaci, nonché tratti di pavimentazione caratterizzata da ripristini puntuali con materiale cementizio; a tal fine si rimanda a quanto evidenziato nella segnalazione dei danni a seguito dell'evento sismico del 6/4/2009 di cui al già citato “**ALL. L1/4**”.

### **MAGAZZINO (sub. 14)**

Il capannone adibito a magazzino si sviluppa tutto al piano terra in posizione distaccata dal capannone, e risulta tipologicamente caratterizzato da tre lati chiusi ed uno quasi totalmente aperto che si affaccia sull'area esterna del sedime aziendale. In corrispondenza del lato sud-ovest del magazzino risulta posizionata una pesa a ponte interrata, completa di apposito manufatto in ferro e vetro al cui interno trovasi allocata la strumentazione elettronica di pesatura.

### **TENSOSTRUTTURA PER DEPOSITO TEMPORANEO DI MATERIALI INCOMBUSTIBILI**

Adiacente al capannone principale risulta localizzata una tensostruttura composta da tralicci metallici scorrevoli agganciati su basamenti in cls prefabbricati, semplicemente appoggiati al suolo. Alla data del sopralluogo il telo di p.v.c. che racchiude la suddetta struttura, risultava squarciato e lacerato in più punti.

### **CABINA ELETTRICA (sub. 13)**

La cabina elettrica, composta da un solo piano fuori terra, risulta edificata ai margini della recinzione nei pressi dell'ingresso carrabile principale, in prossimità della predetta palazzina adibita ad uffici. Il manufatto dotato di quattro porte d'ingresso, presenta accesso diretto da un'area esterna alla recinzione dell'opificio, destinata a parcheggio, di proprietà dell'azienda [REDACTED] S.r.l.

Si fa presente che alla data del sopralluogo, non è stato possibile accedere all'interno della cabina elettrica per mancanza di chiavi.

Si precisa inoltre che, giuste informazioni fornite dall'Amministratrice Unica della Società [REDACTED] S.r.l. Sig.ra [REDACTED] la cabina risultava non funzionante e priva delle componenti impiantistiche di riferimento.

### **AREA ESTERNA (sub. 5 – 6 – 7 – 14 – 15 – 16 - 17)**

Il complesso industriale comprende una corte esterna di ampie dimensioni delimitata da recinzioni di differenti tipologie costruttive, parte in pannelli prefabbricati, parte in muro di c.a. e parte con rete metallica su muretto in blocchi di cls.

Il piazzale, dotato di sistema fognante per la raccolta delle acque meteoriche, risulta in buona parte asfaltato e rifinito con ghiaietto nella restante zona retrostante il capannone. Fa parte del sedime di proprietà aziendale anche un'area esterna alla recinzione, destinata a parcheggio (sub. 5) a servizio del complesso industriale.

Infine, a meri termini di chiarezza, si precisa che la numerazione dei subalterni identificanti l'area nella sua interezza, tiene conto della modalità di accatastamento dell'opificio industriale, che prevede la suddivisione dell'area totale, comprensiva dei manufatti, in vari subalterni a cui risultano attribuiti corti di pertinenza esclusiva, assumendo lo stesso identificativo catastale.

## **9.1. CONSISTENZE**

Ai fini della determinazione delle consistenze, premesso che:

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

**a) - Capannone (subb. 15 – 16 – 17):** l'altezza interna, tenuto conto del rilievo effettuato e della documentazione tecnica disponibile, risulta pari a ca. ml. 11,00 nel corpo principale formato da tre campate e pari a ca. ml. 7,30 nel corpo terminale-appendice adibito a forno-verniciatura-sabbiatura.

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

mq.  $4.573,46 \times 1,00 =$  ca. mq. 4.573,46, di cui:

- a) - ca. mq. 3.855,31 per i capannoni in conglomerato cementizio prefabbricato di h. pari a ca. 11,00 mt e ca. mq. 10,40 per l'ufficio piano ammezzato (conteggiato pari ad 1/3 della superficie reale stanti le caratteristiche costruttive, funzionali, tipologiche), per una superficie lorda convenzionale complessiva pari a mq. 3.865,71;
- b) - ca. mq. 707,75 per i capannoni in struttura metallica prefabbricata di h. pari a ca. ml. 7,30.

**La superficie lorda convenzionale complessiva del manufatto riconducibile alla tipologia del capannone, risulta pari a ca. mq. 4.573,46, di cui circa mq. 3.865,71 per i capannoni in conglomerato cementizio prefabbricato e circa mq. 707,75 relativa alla porzione di capannone con struttura metallica prefabbricata.**

**b) – Palazzina Uffici (sub. 8 – 10 – 11 - 12):** le altezze interne, tenuto conto del rilievo effettuato e della documentazione tecnica disponibile, con separato riferimento ai differenti livelli, risultano in appresso:

- per il piano seminterrato (attualmente a grezzo) pari a ca. ml. 2,90;
- per il piano terra pari a ca. ml. 3,10;
- per il piano primo pari a ca. ml. 2,87.

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

- magazzino: mq.  $212,08 \times 0,50 =$  ca. mq. 106,04
- uffici: mq.  $212,08 \times 1,00 =$  ca. mq. 212,08
- uffici: mq.  $212,08 \times 1,00 =$  ca. mq. 212,08

- balconi (uffici): mq. 25,00 x 0,30 = ca. mq. 7,50  
mq. 21,80 x 0,10 = ca. mq. 2,18,

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

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

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

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

- magazzini-spogl.:mq. 222,04 x 1,00 = ca. mq. 222,04.

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

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

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

- magazzino: mq. 685,60 x 1,00 = ca. mq. 685,60.

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

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

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

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

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

- cabina elettrica: mq. 40,80 x 1,00 = ca. mq. 40,80.

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

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

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

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

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

%%%%%%%%%

## **10. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE – LOTTO N° 5**

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

## CAPANNONE (sub. 15 – 16 – 17)

### ***Strutture verticali:***

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

### ***Solai:***

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

### ***Copertura:***

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

### ***Pareti esterne:***

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

### ***Pareti interne:***

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

### ***Pavimentazione interna:***

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

### ***Infissi esterni:***

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

- per quanto riguarda le porte sono presenti elementi di metallo di ampie dimensioni con apertura scorrevole (con incassate porte per il passaggio pedonale con apertura ad anta), nonché elementi a serranda in materiale plastico di grandi dimensioni;

- per la zona terminale/appendice ci sono pannelli traslucidi di materiale plastico per l'illuminazione degli ambienti interni, e un grande portone scorrevole a tutt'altezza sulla parete retrostante;

***Infissi interni:***

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

***Scale:***

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

***Impianto elettrico:***

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

***Impianto termico:***

- non presente;

***Condizioni generali:***

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

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

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

***Strutture verticali:*** in c.a.;

***Solai:*** in latero-cemento;

***Copertura:*** piana con manto impermeabile;

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

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

***Infissi esterni:*** in alluminio e vetro;

**Infissi interni:** in legno;

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

**Impianto elettrico:** del tipo sottotraccia;

**Impianto idrico:** del tipo sottotraccia;

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

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

**Condizioni generali:** buone.

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

### **MAGAZZINI SPOGLIATOI (sub. 9)**

**Strutture verticali:** struttura in muratura;

**Solai:** in latero-cemento;

**Copertura:** piana con manto impermeabile;

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

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

**Infissi esterni:** in ferro e vetro con grate antintrusione;

**Infissi interni:** in legno;

**Impianto elettrico:** del tipo sottotraccia;

**Impianto idrico:** del tipo sottotraccia;

**Impianto termico:** autonomo con elementi radianti in ghisa;

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

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

### **CAPANNONE-MAGAZZINO (sub. 14)**

**Strutture verticali:** metalliche;

**Solai:** privo di solai intermedi;

**Copertura:** del tipo a falde in lamiera metallica;

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

**Pareti interne:** non ci sono divisori interni;

**Pavimentazione interna:** in massetto cementizio;

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

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

**Impianto termico:** non presente;

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

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

### **CABINA ELETTRICA (sub. 13)**

**Strutture verticali:** non verificabile per impossibilità di accesso;

**Solai:** non verificabile per impossibilità di accesso;

**Copertura:** piana con manto impermeabile;

**Pareti esterne:** intonacate e tinteggiate;

**Pareti interne:** non verificabile per impossibilità di accesso;

**Pavimentazione interna:** non verificabile per impossibilità di accesso;

**Infissi esterni:** in metallo;

**Infissi interni:** non verificabile per impossibilità di accesso;

**Impianto elettrico:** non verificabile per impossibilità di accesso;

**Impianto idrico:** non verificabile per impossibilità di accesso;

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

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

## TENSOSTRUTTURA PER DEPOSITO TEMPORANEO DI MATERIALI INCOMBUSTIBILI

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

%%%%%%%%%

## 11. DATI CATASTALI – LOTTO N° 5

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

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

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

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

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

### CATASTO FABBRICATI

#### **a) - Sub 5:**

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

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

**b) - Sub 6:**

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

**a) - Sub 7:**

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

**a) - Sub 8:**

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

**b) - Sub 9:**

- Foglio n° 1;
- Particella n° 132;

- Sub n° 9;
- Categoria C/2;
- Rendita: Euro 409,03;
- Indirizzo: Via Provinciale s.n.c., piano: Terra;
- Intestazione: “SOCIETA’ [REDACTED] SRL”, proprietà per 1/1.
- I dati derivanti da: variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie (visura n.: T128313).

**b) - Sub 10:**

- Foglio n° 1;
- Particella n° 132;
- Sub n° 10;
- Categoria C/2;
- Rendita: Euro 366,89;
- Indirizzo: Via Provinciale s.n.c., piano: Terra;
- Intestazione: “SOCIETA’ [REDACTED] SRL”, proprietà per 1/1.
- I dati derivanti da: variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie (visura n.: T128313).

**b) - Sub 11:**

- Foglio n° 1;
- Particella n° 132;
- Sub n° 11;
- Categoria A/10;
- Rendita: Euro 1.174,94;
- Indirizzo: Via Provinciale s.n.c., piano: Terra;
- Intestazione: “SOCIETA’ [REDACTED] SRL”, proprietà per 1/1.
- I dati derivanti da: variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie (visura n.: T128313).

**b) - Sub 12:**

- Foglio n° 1;

- Particella n° 132;
- Sub n° 12;
- Categoria A/10;
- Rendita: Euro 1.762,41;
- Indirizzo: Via Provinciale s.n.c., piano: 1°;
- Intestazione: “SOCIETA’ [REDACTED] SRL”, proprietà per 1/1.
- I dati derivanti da: variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie (visura n.: T128313).

**b) - Sub 13:**

- Foglio n° 1;
- Particella n° 132;
- Sub n° 13;
- Categoria D/1;
- Rendita: Euro 206,00;
- Indirizzo: Via Provinciale s.n.c., piano: Terra;
- Intestazione: “SOCIETA’ [REDACTED] SRL”, proprietà per 1/1.
- I dati derivanti da: variazione nel classamento del 28/11/2011 n. 78554.1/2011 in atti dal 28/11/2011 (protocollo n. PE0319809) Variazione di classamento (visura n.: T128313).

**b) - Sub 14:**

- Foglio n° 1;
- Particella n° 132;
- Sub n° 14;
- Categoria D/1;
- Rendita: Euro 2.336,00;
- Indirizzo: Via Provinciale s.n.c., piano: Terra;
- Intestazione: “SOCIETA’ [REDACTED] SRL”, proprietà per 1/1.
- I dati derivanti da: variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie (visura n.: T128313).

**b) - Sub 15:**

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

**b) - Sub 16:**

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

**b) - Sub 17:**

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

per 1/1.

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

### **CATASTO TERRENI**

Foglio n° 1;

Particella n° 132;

Qualità Ente Urbano;

Superficie mq. 29.094,00;

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

### **CONFINANTI**

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

%%%%%%%%%

## **12. DISAMINA DOCUMENTALE ACQUISITA – LOTTO N° 5**

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

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

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

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

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

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

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

### **SEGNALAZIONE DANNI – 19/4/2009**

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

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

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

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

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

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

**PRATICA CERTIFICATO PREVENZIONE INCENDI**

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

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

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

### **REGISTRO PREVENZIONE INCENDI**

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

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

### **LAY OUT DI PRODUZIONE**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

%%%%%%%%%

## **13. REGOLARITÀ TECNICO-AMMINISTRATIVA – LOTTO N° 5**

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

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

come da separata disamina in appresso.

### **13.1. REGOLARITÀ EDILIZIO-URBANISTICA**

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

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

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

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

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

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

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

**- art. 33 – zona Parcheggio:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- istanza di concessione edilizia;
- relazione tecnica nella quale si specificava:
  - a) - di rinunciare ad ampliare i capannoni verso la ferrovia, prevedendo un ampliamento lungo l’asse longitudinale degli attuali capannoni e verso la palazzina servizi;
  - b) – di prevedere adiacente alla tettoia prefabbricata in acciaio in corso di ultimazione un nuovo capannone prefabbricato in acciaio per esigenze aziendali;
- grafici progettuali redatti dall’Ing. Giovanni Lupone, con rappresentazione nella planimetria generale degli edifici approvati e realizzati costituiti dal capannone a tre campate, dal magazzino ad un piano, dalla tettoia prefabbricata, di quelli approvati e da realizzare costituiti dalla palazzina servizi e di quelli da approvare e realizzare costituiti dall’ampliamento modificato dal capannone e da ulteriore prefabbricato adiacente alla tettoia;

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

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

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

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

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

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

- istanza di concessione edilizia;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- al piano seminterrato l'altezza riscontrata di mt. 2,90 fa riferimento al piano al grezzo, con identificazione di una diversa altezza, nella ipotesi di sistemazione finale del locale con prevedibile riduzione della stessa di circa cm. 10, con conseguente altezza finale differente rispetto a quella di progetto indicata pari a mt. 2,90;

- al piano rialzato si è riscontrata una diversa distribuzione interna del locale indicato in progetto come unico spazio a mensa, attualmente costituito da 3 locali ad uso ufficio con realizzazione di relative tramezzature divisorie, nonché una diversa destinazione d'uso del locale progettualmente previsto come

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

%%%%%%%%%

## 13.2. REGOLARITÀ CATASTALE

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

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

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

%%%%%%%%%

## 14. STIMA – LOTTO N° 5

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

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

è stato identificato, con riferimento alle diverse tipologie costruttive, a mezzo di procedimenti di stima sintetico-comparativa, fondata su riferimenti documentali oggettivanti.

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

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

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

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

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

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

**Il tutto come da separata disamina in appresso.**

% % % % % % % % %

## **15. VALORI UNITARI MEDI LOTTO N° 5**

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

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

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

## 15.1. VALORI UNITARI MEDI CAPANNONI

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

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

dove:

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

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

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

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

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

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

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

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

come da separata disamina in appresso.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Conseguentemente, il costo di riproduzione deprezzato risulta pari a:

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

### **CAPANNONE IN STRUTTURA METALLICA PREFABBRICATA (parte sub. 17)**

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

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

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

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

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

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

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

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

Conseguentemente, il costo di riproduzione deprezzato risulta pari a:

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

### **CAPANNONE IN STRUTTURA METALLICA PREFABBRICATA (sub. 14)**

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

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

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

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

%%%%%%%%

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

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

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

Il tutto, come in appresso.

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

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

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

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

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

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

Conseguentemente, il costo di riproduzione deprezzato risulta pari a:

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

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

% % % % %

### **15.3. VALORI UNITARI MEDI MAGAZZINI (SUB. 9)**

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

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

Conseguentemente, il costo di riproduzione deprezzato risulta pari a:

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

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

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

%%%%%%%%

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

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

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

Conseguentemente, il costo di riproduzione deprezzato risulta pari a:

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

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

%%%%%%%%

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

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

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

Il tutto, come in appresso.

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

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

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

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

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

%%%%%%%%%

## **16. PARAMETRI DI VALORE LOTTO N° 5**

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

Come in appresso, con separato riferimento.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

%%%%%%%%

## **16.2. PARAMETRI – CAPANNONE (sub. PARTE 17)**

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

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

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

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

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

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

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

**prima citati (Ktot = Kzon x Kcos x Kfun x Kman x Kcom),  
come segue:**

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

%%%%%%%%

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

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

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

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

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

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

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

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

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

%%%%%%%%

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

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

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

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

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

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

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

caratteristiche connotanti un immobile di riferimento medio-statistico, ritengono di applicare un coefficiente invariante, pari a **Kcos = 1,00**;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

%%%%%

## **16.5. PARAMETRI – MAGAZZINO / SPOGLIATOIO (SUB 9)**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

%%%%%%%%

## **16.6. PARAMETRI – CABINA ELETTRICA (SUB 13)**

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

**Parametro zonale “Kzon”**: detto insieme di caratteristiche, in termini di comparazione a quelle ordinariamente connotanti una cabina elettrica ideale di riferimento, induce l'applicazione di coefficiente invariante, pari a **Kzon = 1,00**;  
**- Parametro costruttivo “Kcos”**, inteso nel senso della qualificazione conferita all'immobile da caratteristiche tecniche e costruttive essenziali: esemplificativamente strutturali.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

%%%%%

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

%%%%%%%%%

## 17. VALORI UNITARI DI MERCATO LOTTO N° 5

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

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

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

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

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

– **uffici (sub. 8 – 10 – 11 - 12):**

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

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

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

– **magazzino/spogliatoio:**

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

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

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

%%%%%%%%%

## 18. VALORI DI MERCATO LOTTO N° 5

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

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

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

procedimento di stima pluri-parametrico, come segue:

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

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

- capannone (subb. 15 – 16 – parte 17):  
mq. 3.865,71 x €/mq. 292,80 = **€ 1.131.879,89**
- capannone (sub. parte 17):

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

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

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

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

**Diconsi: euro due milioni / 00.**

%%%%%%%%%

## 19. CANONE DI LOCAZIONE LOTTO N° 5

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

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

Conseguentemente, il sottoscritto stanti:

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

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

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

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

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

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

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

**Diconsi: euro novemila trentuno / 47 x mese.**

%%%%%%%%%

---

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

---

**LOTTO N° 6**

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

## **20. DESCRIZIONE LOTTO N° 6**

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

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

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

### **PARTICELLA n. 561**

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

### **PARTICELLA n. 563**

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

## **20.1. CONSISTENZE**

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

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

%%%%%%%%%

## 21. DATI CATASTALI – LOTTO N° 6

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

- stralcio di mappa;
- visura per soggetto;

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

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

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

**a) – Part. 561:**

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

**b) – Part. 563:**

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

### CONFINANTI

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

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

%%%%%%%%%

## **22. DISAMINA DOCUMENTALE ACQUISITA – LOTTO N° 6**

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

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

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

%%%%%%%%%

## **23. DISAMINA URBANISTICA – LOTTO N° 6**

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

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

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

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

%%%%%%%%%

## 24. STIMA – LOTTO N° 6

### 24.1. VALORI UNITARI MEDI AREA (SUB. 561)

Con riferimento al valore unitario medio dell'area esterna al complesso aziendale, tenuto conto delle destinazioni d'uso evidenziate in precedenza, della estensione della particella, della limitata porzione di area ricadente in zona "D1 Art. e Ind. Esistente" tale da non consentire alcuna idonea concreta utilizzazione a fini edificatori, del grado di urbanizzazione del contesto circostante, del contesto economico attuale, il sottoscritto identifica il valore dell'area pari a circa €/mq. 5,00.

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

%%%%%%%%

### 24.2. VALORI UNITARI MEDI AREA (SUB. 563)

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

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

%%%%%%%%

## 25. VALORI DI MERCATO LOTTO N° 6

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

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

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

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

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

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

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

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

$$€. 4.990,00 / 2 = €. 2.495,00$$

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

**Diconsi: euro due mila cinquecento /00.**

%%%%%%%%%

---

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

---

**LOTTO N° 7**

**PROPRIETÀ ‘[REDACTED] S.R.L.’**

## 26. DESCRIZIONE LOTTO N° 7

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

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

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

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

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

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

#### **APPARTAMENTO (sub. 4)**

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

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

#### **GARAGE (sub. 6)**

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

### **26.1. CONSISTENZE**

Ai fini della determinazione delle consistenze, premesso che:

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

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

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

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

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

- abitazione:                      mq. 225,60 x 1,00 =    ca. mq. 225,60

- terrazzo:                        mq. 25,00 x 0,30 =    ca. mq. 7,50

    mq. 6,20 x 0,10 =    ca. mq. 0,62

- cantine:                         mq. 107,65 x 0,50 =    ca. mq. 53,82,

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

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

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

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

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

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

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

%%%%%%%%%

## **27. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE – LOTTO N° 7**

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

### **APPARTAMENTO (sub. 4)**

**Str. verticali:** in muratura;

**Solai:** in travetti precompressi e laterizio;

**Copertura:** del tipo a falde con manto in tegole;

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

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

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

**Infissi interni:** in legno;

**Scale:** non ci sono scale interne;

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

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

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

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

**Condizioni generali:** buone condizioni.

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

### **GARAGE (sub. 6)**

**Str. verticali:** in muratura;

**Solai:** in travetti precompressi e laterizio;

**Copertura:** piana con pavimento in piastrelle di materiale ceramico;

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

**Pavimentazione interna:** in piastrelle di materiale ceramico;

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

**Infissi interni:** in legno;

**Scale:** non ci sono scale interne;

**Impianto elettrico:** del tipo sottotraccia;

**Impianto idrico:** del tipo sottotraccia;

**Impianto termico:** del tipo sottotraccia ad elementi radianti;

**Condizioni generali:** buone.

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

%%%%%%%%%

## **28. DATI CATASTALI – LOTTO N° 7**

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

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

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

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

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

### **CATASTO FABBRICATI**

**a) - Sub 4:**

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

**b) - Sub 6:**

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

### **CONFINANTI**

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

%%%%%%%%%

## **29. DISAMINA DOCUMENTALE ACQUISITA - LOTTO N° 7**

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

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

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

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

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

### **RELAZIONE D’UFFICIO GEOM. MARCO DI NICOLA**

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

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

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

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

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

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

L'immobile in seguito al terremoto veniva dichiarato inagibile con ordinanza del comune di Bussi sul Tirino n. 221 del 13/11/09,  
con la quale si procedeva alle aggiudicazioni dei su citati lotti alla società [REDACTED]  
S.r.l. ai prezzi in appresso:  
- lotto 1 per €. 139.000;  
- lotto 2 per €. 135.500;  
- lotto 3 per €. 62.100;  
- lotto 4 per €. 46.000;  
(vedasi copia verbale di vendita senza incanto allegata e denominata “**ALL. Y30/33**”).

%%%%%%%%%

## **30. REGOLARITÀ TECNICO-AMMINISTRATIVA - LOTTO N° 7**

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

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

come da separata disamina in appresso.

### **30.1. REGOLARITÀ EDILIZIO-URBANISTICA**

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

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

d'uso quella prevista dall'art. 27 che individua “... *le zone residenziali sono destinate prevalentemente alla residenza ed alle funzioni ad essa collegate, per cui sono consentite tutte le destinazioni con questa compatibili, tra cui espressamente quelle culturali, ricreative, di spettacolo, turistico-ricettive e commerciali ...*”. Viene prevista, per i lotti già edificati un premio di cubatura nei limiti indicati dall'art. 31 delle N.T.A. che riporta: “... *per edifici con volumetria inferiore o uguale a mc. 600: 50% del volume esistente; per edifici con volumetria compresa tra mc. 600 e mc. 1.200: 50% del volume esistente fino a mc. 600, più il 25% del volume eccedente; per edifici con volumetria superiore a mc. 1200: è ammesso un aumento volumetrico massimo di mc. 480 ...*”, nonché un'altezza massima di mt. 10,50 ed una distanza minima dai confini pari a mt. 5,00 salvo l'allineamento preesistente. Si precisa altresì che il premio di cubatura “... *può essere applicato soltanto agli edifici la cui concessione edilizia viene rilasciata prima dell'approvazione del Piano Regolatore Esecutivo ...*” (vedasi copia stralcio P.R.E. e N.T.A. allegata e denominata “**ALL. W1/9**”);

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

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

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

- relazione tecnica, inerente la realizzazione del vano scala;

- grafico di progetto redatto dal geom. Giuliano Barone;

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

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

- relazione tecnica, inerente la realizzazione del muro di cinta;
- grafico di progetto redatto dal geom. Giangiulio Marino;

- **Permesso di costruire n° 19 in data 25/11/2008**, rilasciata al sig. “*Salvatore Donato*”, inerente “... *ristrutturazione con ampliamento di una porzione di fabbricato destinato ad autorimessa ...*”, completa dei documenti seguenti (vedasi copie allegate e denominate “**ALL. W35 /50**”):

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

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

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

a) - relativamente all’abitazione di cui al sub. 4:

- diversa distribuzione interna dell’abitazione:

a) - per la trasformazione di un vano previsto in progetto come camera da letto in locale bagno ed antibagno;

b) – apertura di una porta tra i due vani costituiti da camera da letto;

- diversa minima altezza interna dell’abitazione, che risultava desumibile da graficizzazione progettuale in circa mt. 3,20, rispetto a quella relativa allo stato attuale pari a circa mt. 3,25. Si ritiene comunque che tale minima difformità

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

- diversa distribuzione interna dei locali ad uso cantina:

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

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

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

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

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

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

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

%%%%%

## 30.2. REGOLARITÀ CATASTALE

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

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

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

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

a) – appartamento sub. 4:

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

b) – garage sub. 6:

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

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

%%%%%%%%%

## 31. STIMA - LOTTO N° 7

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

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

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

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

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

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

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

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

Il tutto come da separata disamina in appresso.

%%%%%%%%%

## **32. VALORE UNITARIO MEDIO LOTTO N° 7**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

%%%%%%%%%

### **33. PARAMETRI DI VALORE LOTTO N° 7**

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

Come in appresso, con separato riferimento.

#### **33.1. PARAMETRI**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

%%%%%%%%%

### **34. VALORE UNITARIO DI MERCATO LOTTO N° 7**

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

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

%%%%%%%%%

### **35. VALORE DI MERCATO LOTTO N° 7**

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

- le superfici lorde convenzionali, precedentemente identificate, che identificavano una superficie complessiva pari a circa mq. 307,22;

- il più probabile valore unitario di mercato, identificato sulla scorta di procedimento di stima pluri-parametrico, identificando un valore unitario medio, adeguato parametricamente, pari ad €/mq. 662,83,

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

- abitazione, cantine ed annesso garage:

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

**arrotondato ad € 204.000,00**

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

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

**Diconsi: euro duecento quattro mila / 00.**

%%%%%%%%%

### **36. CANONE DI LOCAZIONE LOTTO N° 7**

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

Conseguentemente, il sottoscritto stanti:

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

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

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

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

**Diconsi: euro settecento quarantacinque / 01 x mese.**

%%%%%%%%%

PASQUALE POLIDORI ARCHITETTO  
CORSO UMBERTO 44 – 65122 PESCARA - TEL/FAX 085/375254 – 328/7070166  
- [pasquale.polidori@archiworldpec.it](mailto:pasquale.polidori@archiworldpec.it)

---

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

---

**LOTTO N° 8**

**PROPRIETÀ ‘[REDACTED] S.R.L.’**

## 37. DESCRIZIONE LOTTO N° 8

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

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

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

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

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

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

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

## **APPARTAMENTO (sub. 5)**

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

### **37.1. CONSISTENZE**

Ai fini della determinazione delle consistenze, premesso che:

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

il sottoscritto, espone i dati in appresso:

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

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

- abitazione: mq. 237,58 x 1,00 = ca. mq. 237,58

- terrazzo e balconi: mq. 25,00 x 0,30 = ca. mq. 7,50

mq. 82,46 x 0,10 = ca. mq. 8,24

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

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

%%%%%%%%%

## **38. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE – LOTTO N° 8**

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

### **APPARTAMENTO (sub. 5)**

***Str. verticali:*** in muratura;

***Solai:*** in travetti precompressi e laterizio;

***Copertura:*** del tipo a falde con manto in tegole;

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

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

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

***Infissi interni:*** in legno;

**Scale:** non ci sono scale interne;

**Impianto elettrico:** del tipo sottotraccia;

**Impianto idrico:** del tipo sottotraccia;

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

**Altri impianti - dotazioni:** impianto antifurto-antintrusione.

**Condizioni generali:** discrete condizioni.

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

%%%%%%%%%

## **39. DATI CATASTALI – LOTTO N° 8**

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

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

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

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

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

### **CATASTO FABBRICATI**

**a) - Sub 5:**

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

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

### **CONFINANTI**

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

%%%%%%%%%

## **40. DISAMINA DOCUMENTALE ACQUISITA - LOTTO N° 8**

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

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

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

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

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

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

#### **RELAZIONE D’UFFICIO GEOM. MARCO DI NICOLA**

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

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

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

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

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

- lotto 1 – diritti di 1/1 della piena proprietà su appartamento al piano rialzato con annessa cantina e garage, ubicato in Bussi sul Tirino in via Berlinguer n. 4, in catasto fabbricati al foglio 12, particella 1104 (ora particella 1154), sub. 1-2;
- lotto 2 – diritti di 1/1 della piena proprietà su appartamento al piano primo ubicato in Bussi sul Tirino in via Berlinguer n. 4, in catasto fabbricati al foglio 12, particella 1104 (ora particella 1154) sub. 3: l’immobile in seguito al terremoto veniva dichiarato inagibile con ordinanza del comune di Bussi sul Tirino n. 126 del 17/8/09;
- lotto 3 – diritti di 1/1 della piena proprietà su fabbricato costituito da un unico piano, ubicato in Bussi sul Tirino in via Sandro Pertini n. 3, in catasto fabbricati al foglio 12, particella 1952;
- lotto 4 – diritti di 1/1 della piena proprietà su appartamento in corso di ristrutturazione con annesso locale deposito ubicato in Bussi sul Tirino in via R. Margherita n. 289, in catasto fabbricati al foglio 12, particelle 777 e 1951: l’immobile in seguito al terremoto veniva dichiarato inagibile con ordinanza del comune di Bussi sul Tirino n. 221 del 13/11/09, con la quale si procedeva alle aggiudicazioni dei su citati lotti alla società Tirino S.r.l. ai prezzi in appresso:
  - lotto 1 per €. 139.000;
  - lotto 2 per €. 135.500;
  - lotto 3 per €. 62.100;
  - lotto 4 per €. 46.000;

(vedasi il già citato “ALL. Y30/33”);

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

%%%%%%%%%

## **41. REGOLARITÀ TECNICO-AMMINISTRATIVA - LOTTO N° 8**

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

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

come da separata disamina in appresso.

### **41.1. REGOLARITÀ EDILIZIO-URBANISTICA**

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

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

*destinate prevalentemente alla residenza ed alle funzioni ad essa collegate, per cui sono consentite tutte le destinazioni con questa compatibili, tra cui espressamente quelle culturali, ricreative, di spettacolo, turistico-ricettive e commerciali ...*". Viene prevista, per i lotti già edificati un premio di cubatura nei limiti indicati dall'art. 31 delle N.T.A. che riporta: "*... per edifici con volumetria inferiore o uguale a mc. 600: 50% del volume esistente; per edifici con volumetria compresa tra mc. 600 e mc. 1.200: 50% del volume esistente fino a mc. 600, più il 25% del volume eccedente; per edifici con volumetria superiore a mc. 1200: è ammesso un aumento volumetrico massimo di mc. 480 ...*", nonché un'altezza massima di mt. 10,50 ed una distanza minima dai confini pari a mt. 5,00 salvo l'allineamento preesistente. Si precisa altresì che il premio di cubatura "*... può essere applicato soltanto agli edifici la cui concessione edilizia viene rilasciata prima dell'approvazione del Piano regolatore Esecutivo ...*" (vedasi il già citato "ALL. W1/9");

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

%%%%%%%%%

## **41.2. REGOLARITÀ CATASTALE**

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

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

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

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

%%%%%%%%%

## **42. STIMA - LOTTO N° 8**

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

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

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

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

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

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

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

**Il tutto come da separata disamina in appresso.**

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

### **43. VALORE UNITARIO MEDIO LOTTO N° 8**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

%%%%%%%%%

## 44. PARAMETRI DI VALORE LOTTO N° 8

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

Come in appresso, con separato riferimento.

### 44.1. PARAMETRI

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

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

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

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

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

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

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

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

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

%%%%%%%%%

## **45. VALORE UNITARIO DI MERCATO LOTTO N° 8**

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

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

%%%%%%%%%

## **46. VALORI DI MERCATO LOTTO N° 8**

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

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

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

**arrotondato ad €. 169.000,00**

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

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

**Diconsi: euro centosessantanove mila / 00.**

%%%%%%%%%

## **47. CANONE DI LOCAZIONE LOTTO N° 8**

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

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

Conseguentemente, il sottoscritto stanti:

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

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

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

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

**Diconsi: euro seicentodiciannove/ 37 x mese.**

%%%%%%%%%

PASQUALE POLIDORI ARCHITETTO  
CORSO UMBERTO 44 – 65122 PESCARA - TEL/FAX 085/375254 – 328/7070166  
- [pasquale.polidori@archiworldpec.it](mailto:pasquale.polidori@archiworldpec.it)

---

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

---

**LOTTO N° 9**

**PROPRIETÀ ‘[REDACTED] S.R.L.’**

## 48. DESCRIZIONE LOTTO N° 9

I beni di pertinenza della procedura di Fallimento n° 4/2016 R.F. del Tribunale di Pescara – G.D. Dott.ssa Anna Fortieri e Curatore Dott. Vincenzo Di Majo - coincidenti con il lotto n° 9 ed intestati a “SOCIETA’ [REDACTED] SRL”, sono ubicati nel comune di Bussi sul Tirino (PE), Via Sandro Pertini s.n.c. - in zona posta al centro del tessuto comunale urbanizzato.

Si sostanzia con un una singola unità immobiliare con destinazione d’uso a civile abitazione ubicata in Via Sandro Pertini s.n.c.. Da precisare, conclusivamente, che in fase di sopralluogo l’immobile di che trattasi appariva non occupato da terze persone.

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

### **ABITAZIONE (Fig. 12 – part. 1952)**

L’abitazione, avente accesso su Via Sandro Pertini s.n.c. risulta caratterizzato da fabbricato autonomo con sviluppo tutto al piano terra ed è composto da disimpegno-ingresso, soggiorno, bagno, cucina-pranzo e camera da letto.

Detta abitazione è dotata di un locale accessorio al piano seminterrato adibito a cantina. L’edificio risulta, nello stato di fatto, recintato con paletti in ferro e rete a maglie metalliche con annessa corte circostante. Mediante una scala ubicata sulla parete nord, all’esterno del fabbricato, con accesso indipendente, si accede alla cantina del piano seminterrato, che stante l’impossibilità di accedervi non è stata ispezionata.

### **48.1. CONSISTENZE**

Ai fini della determinazione delle consistenze, premesso che:

- le superfici sono state ottenute - al lordo delle tramezzature interne e delle tamponature esterne – a mezzo di rilievo celerimetrico fondato su riferimenti

progettuali, utilizzando ordinaria strumentazione tecnica, con conseguenti, tecnicamente accettabili, approssimazioni medio-statistiche;

- alle singole superfici, giusta corrente prassi estimativa, sono stati applicati coefficienti correttivi in considerazione delle specifiche caratteristiche tecnico-tipologiche e destinazioni d'uso, strumentali a ricondurre dette consistenze a categorie omogenee - ovvero a superfici convenzionali - che in fase di stima consentono l'applicazione di prezzi unitari, nella fattispecie riconducibili alle archetipiche tipologie di "abitazioni" e "garage". A tal fine il sottoscritto ha fatto riferimento a specifico documento dell'Agenzia del Territorio inerente "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare" (vedasi il già citato "ALL. M" nonché visura catasto terreni particella 1952 allegata e denominata "ALL. O),

il sottoscritto, espone i dati in appresso:

**a) – Abitazione (Fig. 12 – Part. 1952):** l'altezza interna, tenuto conto del rilievo effettuato e della documentazione tecnica disponibile, risulta pari a ca. ml. 3,00.

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

- abitazione:	mq.	98,80 x 1,00 =	ca. mq.	98,80
- cantina:	mq.	39,24 x 0,25 =	ca. mq.	9,81
- area esterna:	mq.	165,44 x 0,10 =	ca. mq.	16,54

per una superficie lorda convenzionale complessiva pari a circa mq. 125,15.

**La superficie lorda convenzionale complessiva del manufatto riconducibile alla tipologia di abitazione, comprensiva dell'incidenza dell'area esterna risulta pari a ca. mq. 125,15.**

%%%%%%%%%

## 49. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE – LOTTO N° 9

Con riferimento all'immobile compreso nel lotto n° 9, sulla scorta dei sopralluoghi esperiti, della documentazione oggetto di disamina e dei rispettivi riferimenti catastali, il sottoscritto ha riscontrato le caratteristiche costruttive in appresso:

### **ABITAZIONE (Fig. 12 – Part. 1952)**

**Str. verticali:** in muratura;

**Solai:** in travetti precompressi e laterizio;

**Copertura:** del tipo a falde con manto in tegole;

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

**Pavimentazione interna:** in marmette di scaglie di marmo, con rivestimento in piastrelle in materiale ceramico nel bagno;

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

**Infissi interni:** in legno;

**Scale:** non ci sono scale interne;

**Impianto elettrico:** del tipo sottotraccia;

**Impianto idrico:** del tipo sottotraccia;

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

**Condizioni generali:** mediocri condizioni, peraltro correlate ai quadri di degrado riscontrati nonché alla ordinanza sindacale di inagibilità n. 126 del 17/8/2009, emessa a seguito del rapporto n. 1246 eseguito in data 4/5/09 dal Gruppo Tecnico di Rilevamento che rilevava come “*l'immobile sito in via Pertini n. 3 accatastato al fg. 12 p.lla 1153 di proprietà del signor Salvatore Diego presenta lesioni tali da non consentirne l'uso ...*” (vedasi copia ordinanza allegata e denominata “ALL. AA/1”). A fini di chiarezza, si precisa che la particella 1153 è stata catastalmente soppressa con variazione geometrica del 15/12/1995 che ha variato l'immobile di cui al foglio 12, particella 1952 (vedasi copia visure storiche per immobile allegata e denominate “ALL. AA2/6”).

Caratteristiche costruttive e condizioni dell'appartamento in oggetto, oltre allo stato di conservazione dello stesso, risultano visivamente evidenziati dall'insieme delle allegate **foto nn. 620/642**.

%%%%%%%%%

## **50. DATI CATASTALI – LOTTO N° 9**

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

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

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

- Catasto Fabbricati: Foglio 12, P.lla 1952.

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

### **CATASTO FABBRICATI**

- Foglio n° 12;
- Particella n° 1952;
- Categoria A/3;
- Rendita: Euro 244,03;
- Indirizzo: Via Sandro Pertini s.n.c., piano: S1-Terra;
- Intestazione: “SOCIETA’ XXXXXXXXXX SRL”, proprietà per 1/1.
- I dati derivanti da: variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie (visura n.: T128313).

### **CONFINANTI**

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

Trafficante Luana, Trafficante Carlo e Gelidi Emilia, proprietà Tauro Gianni e Tauro Ginevra, salvo altri e/o aventi causa.

%%%%%%%%%

## **51. DISAMINA DOCUMENTALE ACQUISITA - LOTTO N° 9**

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

### **RELAZIONE ASSEVERATA REDATTA DALL'ING. FILIPPO BOSCO – 16/10/2014**

In data di asseverazione 16/10/2014, l'Ing. Filippo Bosco redigeva perizia tecnica estimativa, relativa tra gli altri, all'unità immobiliare residenziale in Bussi Sul Tirino alla Via Pertini n. 3, costituita da appartamento isolato, per la quale veniva individuato un valore complessivo di mercato dell'intero fabbricato, pari ad €. 41.430,00 (vedasi il già citato "ALL. Q1/7").

### **RELAZIONE D'UFFICIO GEOM. MARCO DI NICOLA**

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

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

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

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

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

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

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

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

(vedasi il già citato “ALL. Y 30/33”).

**ORDINANZA SINDACALE DI INAGIBILITA' –  
N. 126 – 17/8/2009**

Per quanto concerne l'ordinanza sindacale di inagibilità totale dell'immobile di che trattasi, n. 126 del 17/8/2009, si rimanda al già citato “ALL. AA/1”.

%%%%%%%%%

**52. REGOLARITÀ TECNICO-  
AMMINISTRATIVA - LOTTO N° 9**

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

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

come da separata disamina in appresso.

**52.1. REGOLARITÀ EDILIZIO-URBANISTICA**

Gli accertamenti inerenti la regolarità edilizio-urbanistica, fondati sulla documentazione fornita dalla sig.ra [REDACTED] in qualità di Amministratore unico della società [REDACTED] S.r.l., e sulla documentazione esaminata presso gli uffici tecnici del Comune di Bussi Sul Tirino, hanno

consentito identificare ed acquisire copia delle autorizzazioni - e relativi allegati documentali in stralci - in appresso:

- **Stralcio del P.R.E. (Piano Regolatore Esecutivo)**, che identifica l'immobile di cui alla particella 1154 ricadente in zona B/2 di Completamento tipo 2; per tali zone l'art. 32 delle N.T.A. del su citato P.R.E. prevede quale destinazione d'uso quella prevista dall'art. 27 che individua “... *le zone residenziali sono destinate prevalentemente alla residenza ed alle funzioni ad essa collegate, per cui sono consentite tutte le destinazioni con questa compatibili, tra cui espressamente quelle culturali, ricreative, di spettacolo, turistico-ricettive e commerciali ...*”. Viene prevista, per i lotti già edificati un premio di cubatura nei limiti indicati dall'art. 31 delle N.T.A. che riporta: “... *per edifici con volumetria inferiore o uguale a mc. 600: 50% del volume esistente; per edifici con volumetria compresa tra mc. 600 e mc. 1.200: 50% del volume esistente fino a mc. 600, più il 25% del volume eccedente; per edifici con volumetria superiore a mc. 1200: è ammesso un aumento volumetrico massimo di mc. 480 ...*”, nonché un'altezza massima di mt. 10,50 ed una distanza minima dai confini pari a mt. 5,00 salvo l'allineamento preesistente. Si precisa altresì che il premio di cubatura “... *può essere applicato soltanto agli edifici la cui concessione edilizia viene rilasciata prima dell'approvazione del Piano regolatore Esecutivo ...*” (vedasi il già citato “**ALL. W1/9**”);

- **Ordinanza sindacale n° 126 in data 17/8/2009**, con la quale richiamato il rapporto di rilevamento del 4/5/2009 dal quale emergeva che l'immobile ubicato in via Pertini n. 3, accatastato al foglio 12, particella 1153 di proprietà del sig. Salvatore Diego presentava lesioni tali da non consentirne l'uso, veniva dichiarata l'inagibilità dell'immobile sito in via Pertini n. 3 (vedasi il già citato “**ALL. AA/1**”);

- **Concessione Edilizia n° 48 in data 6/11/1990**, rilasciata al sig. “**Salvatore Diego**”, inerente “... *la realizzazione di un muro di cinta ...*”, completa dei documenti seguenti (vedasi copie allegate e denominate “**ALL. AB1/11**”):

- relazione tecnica, nella quale si specificava che la recinzione sarebbe stata realizzata lungo i confini est e nord, e precisamente sui lati a-b e c-d-e- dei grafici di progetto;
- grafici di progetto redatti dal Geom. Giuliano Barone.

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

Con riferimento ai disposti normativi evidenziati in precedenza, è necessario predisporre l'attestato di prestazione energetica – A.P.E. -, non risultando tale immobile, pur in presenza di ordinanza sindacale di dichiarazione di inagibilità n. 126 del 17/8/2009 escluso, ai sensi dell'Appendice A del D.M. 26/6/2015, dall'obbligo di dotazione di tale documentazione, computata nell'ambito dell'analisi parametrica del valore di mercato.

Dalla documentazione fornita dal Comune di Bussi sul Tirino, non risultano presenti titoli edilizi rilasciati, ad eccezione della C.E. n. 48/1990 che fa esclusivo riferimento alla realizzazione di un muro di cinta.

%%%%%%%%%

## **52.2. REGOLARITÀ CATASTALE**

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

- Foglio 12, P.lla 1952,

limitatamente alla verifica di conformità delle planimetrie catastali rispetto allo stato dei luoghi, ha riscontrato difformità tra quanto riportato nello stralcio di mappa catastale consistente nella errata rappresentazione della particella catastale con la mancata graficizzazione dell'area recintata del fabbricato costituente corte esclusiva (vedasi il già citato "ALL. N").

Conseguentemente, la difformità riscontrata richiede la presentazione di pratica Pregeo, computata nell'ambito dell'analisi parametrica del valore di mercato.

%%%%%%%%%

## 53. STIMA - LOTTO N° 9

Evidenziati e ribaditi i criteri estimativi già analiticamente esplicitati in relazione alla stima del lotto precedente, relativi a procedimento estimativo che, a partire dal più probabile valore unitario medio di riferimento, fa derivare il valore di mercato dei beni da stimare da una serie di specifici parametri di adeguamento, ciascuno dei quali concorre, in misura percentualmente “calibrata”, alla formazione dei più probabili valori di mercato richiesti dal mandato ricevuto, il sottoscritto procede alla identificazione del più probabile valore di mercato del lotto n° 9, coincidente con abitazione autonoma, sito in Comune di Bussi sul Tirino (PE), catastalmente identificato come segue:

- in Catasto Fabbricati al Foglio 12, P.lla 1952.

Per tale immobile non si è proceduto alla determinazione del canone di locazione, in quanto lo stesso è stato acquisito con vendita senza incanto in data 12/1/2010 successiva a quella dell’ordinanza sindacale di inagibilità n. 126 del 17/8/2009. Come in appresso.

%%%%%%%%%

## 54. VALORE UNITARIO MEDIO LOTTO N° 9

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

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

30/3/2004, particolarmente significativa perché riferita proprio ai beni oggetto di stima.

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

**a) - Indagini di mercato:** il parametro di che trattasi è stato statisticamente identificato come variabile fra gli estremi di €/mq. 550,00 ed €/mq. 650,00, per un valore medio pari ad **€/mq. 600,00**.

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

**c) – C.T.U.:** la relazione d’Ufficio redatta dal Geom. Marco Di Nicola nell’ambito della procedura di esecuzione immobiliare (senza R.Ges indicato) giusta nomina del G.E. Dott.ssa Francabandera, in data 30/3/2004, significativa in quanto riferita proprio agli immobili di che trattasi, identificava un valore unitario di mercato, ritenuto congruo alla data attuale, pari ad **€/mq. 580,00** (vedasi il già citato “**ALL. Y5/29**”).

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

$$\text{€/mq. } (600,00 + 650,00 + 580,00) = \text{€/mq. } \mathbf{610,00}$$

**Conclusivamente, il più probabile valore unitario di riferimento per abitazioni di caratteristiche ordinarie, site nel Comune di Bussi Sul Tirino (PE) - attendibili in quanto statisticamente “medi” fra le risultanze di ricerche di mercato, di specialistiche pubblicazioni di settore e di risultanze di C.T.U. - risulta pari ad €/mq. 610,00.**

%%%%%%%%%

## 55. PARAMETRI DI VALORE LOTTO N° 9

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

Come in appresso, con separato riferimento.

### 55.1. PARAMETRI

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

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

- **Parametro costruttivo "Kcos"**, le caratteristiche costruttive dell'immobile oggetto di stima, tenuto conto della presenza di diffusi quadri di degrado nonché della dichiarazione di inagibilità dell'immobile di cui all'ordinanza sindacale evidenziata in precedenza, induce, l'applicazione di un coefficiente decrementale, variabile tra estremi pari a 0,75 e 0,85, quindi assunto, con accettabile approssimazione, pari a **Kcos = 0,80**;

**Parametro funzionale "Kfun"**, la razionale articolazione distributiva degli spazi interni e di quelli esterni di pertinenza esclusiva, induce, l'applicazione di un coefficiente invariante, pari a **Kfun = 1,00**;

- **Parametro correlato allo stato di conservazione/manutenzione "Kman"**, l'inidoneo stato di conservazione dell'immobile correlato ai quadri di degradi presenti ed allo stato attuale di abbandono, come riscontrato in fase di sopralluogo e precedentemente illustrato, induce, l'applicazione di un coefficiente decrementale, variabile tra estremi pari a 0,85 e 0,95, quindi assunto, con accettabile approssimazione, pari a **Kzon = 0,90**;

**Parametro di commerciabilità "Kcom"**, le particolari attuali contingenze economiche, la limitazione in termini di contrattazioni strettamente correlata all'ambito locale del mercato di Bussi sul Tirino, l'ordinanza sindacale n° 126 in

data 17/8/2009 di completa inagibilità dell'abitazione, le difformità catastali riscontrate e le correlate attività, la necessità di predisposizione dell'attestato di prestazione energetica (A.P.E.) inducono l'applicazione di un coefficiente decrementale, variabile tra estremi pari a 0,90 e 0,96, quindi assunto, con accettabile approssimazione, pari a **Kcom = 0,93**.

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

$$1,00 \times 0,80 \times 1,00 \times 0,90 \times 0,93 = 0,670$$

%%%%%%%%%

## **56. VALORE UNITARIO DI MERCATO LOTTO N° 9**

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

$$\text{€/mq. } 610,00 \times 0,670 = \text{€/mq. } 408,70$$

%%%%%%%%%

## 57. VALORI DI MERCATO LOTTO N° 9

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

- le superfici lorde convenzionali, precedentemente identificate, che identificavano una superficie pari a circa mq. 125,15;

- il più probabile valore unitario di mercato, identificato sulla scorta di procedimento di stima pluri-parametrico, identificando un valore unitario medio, adeguato parametricamente, pari ad €/mq. 408,70,

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

- abitazione:

$$\text{mq. } 125,15 \times \text{€/mq. } 408,70 = \text{€. } 51.148,81$$

**arrotondato ad € 51.000,00**

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

**- Catasto Fabbricati: Foglio 12, P.lla 1952, oggetto della presente disamina e coincidente con il lotto n° 9, corrisponde ad arrotondati € 51.000,00.**

**Diconsi: euro cinquantuno mila / 00.**

%%%%%%%%

---

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

---

**LOTTO N° 10**

**PROPRIETÀ ‘[REDACTED] S.R.L.’**

## 58. DESCRIZIONE LOTTO N° 10

I beni di pertinenza della procedura di Fallimento n° 4/2016 R.F. del Tribunale di Pescara – G.D. Dott.ssa Anna Fortieri e Curatore Dott. Vincenzo Di Majo - coincidenti con il lotto n° 10 ed intestati a “SOCIETA’ [REDACTED] SRL”, sono ubicati nel comune di Bussi sul Tirino (PE), Via Regina Margherita e in Via Stoviglieri - in zona posta al centro del tessuto comunale urbanizzato.

Il complesso immobiliare si sostanzia, nello stato di fatto, in due unità immobiliari facenti parte dello stesso isolato, e cioè, un’abitazione con accesso su Via Regina Margherita e un garage con accesso su Via Stoviglieri (strade parallele).

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

### **APPARTAMENTO (Fg. 12 – Part. 1951 - 777 in parte)**

L’appartamento ubicato su Via Regina Margherita, alla data del sopralluogo, si presentava con caratteristiche di un cantiere interrotto durante le lavorazioni e quindi non attivo, con lavori di ristrutturazione iniziati in epoca precedente (non determinabile) e ad oggi non ultimati, che non consentono l’esatta identificazione in termini di specifiche destinazioni d’uso (es. cucina, soggiorno, camera, bagno, etc.) di ciascun vano presente.

Entrando nell’appartamento ci si immette in un ampio vano allo stato grezzo, il quale risulta collegato salendo alcuni gradini, con un’altra zona, anch’essa allo stato grezzo, formata da un vano di media grandezza e da altri due di ridotte dimensioni il tutto disimpegnato da un piccolo corridoio.

Nel vano d’ingresso, dotato di camino, si nota la presenza di un’apertura sul solaio soprastante, costituente piano di calpestio del livello superiore, probabilmente finalizzata in termini previsionali, alla realizzazione di una scala interna per consentire il collegamento tra i due piani. L’assenza di condizioni di sicurezza non ha consentito al sottoscritto l’ispezione del livello superiore, anch’esso al grezzo, limitando l’accertamento ad una ricognizione visiva con esecuzione di rilievi fotografici.

Lo stato di fatto riscontrato al momento del sopraluogo ha evidenziato, inoltre, una restituzione planimetrica difforme da quanto indicato nelle planimetrie catastali, tale da interessare entrambe le particelle identificate ai nn. 1951 e 777 in parte.

### **GARAGE (Fig. 12 - 777 in parte)**

Il locale garage, inserito nello stesso agglomerato edilizio ed in posizione sottostante rispetto all'appartamento descritto in precedenza, con accesso diretto dalla Via Stoviglieri (strada parallela a Via R. Margherita), risulta articolato in un unico vano. Lo stato di fatto riscontrato al momento del sopraluogo ha evidenziato, inoltre, una restituzione planimetrica difforme da quanto indicato nelle planimetrie catastali, tale da interessare entrambe le particelle identificate ai nn. 1951 e 777 in parte.

## **58.1. CONSISTENZE**

Ai fini della determinazione delle consistenze, premesso che:

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

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

**a) – Abitazione (Fig. 12 – Part. 1951 - 777 in parte):** le altezze interne, tenuto conto del rilievo effettuato, della documentazione tecnica disponibile e dello stato attuale dei luoghi, risultano pari, a circa:

- ml. 2,87, relativamente all'ampio vano d'ingresso al piano terra di cui alla particella 1951;

- ml. 2,69 relativamente alla zona soprastante il garage, al piano primo di cui alla particella 777;

- altezza non rilevabile al piano primo di cui alla particella 1951, stante l'impossibilità di ispezionarla in condizioni di sicurezza.

La superficie convenzionale complessivamente riconducibile alla tipologia di abitazione, inerente i locali ai piani terra e primo di cui alla particella 1951 e locali al piano primo di cui alla particella 777, nello stato di fatto riscontrato al momento del sopralluogo, assumendo i coefficienti correttivi in appresso, risulta pari a circa:

- abitazione P.T e 1°P – part. 1951:

$$\text{mq. } 91,06 \times 1,00 = \text{mq. } 91,06$$

- balcone:

$$\text{mq. } 0,75 \times 0,30 = \text{mq. } 0,22,$$

per una superficie lorda convenzionale pari a circa mq. 91,28.

- 1°P – parte della part. 777:

$$\text{mq. } 46,31 \times 1,00 = \text{mq. } 46,31$$

per una superficie lorda convenzionale pari a circa mq. 46,31.

**La superficie lorda convenzionale complessiva del manufatto riconducibile alla tipologia di abitazione di cui alle particelle 1951 e 777 (in parte), risulta pari a ca. mq. 137,59.**

**b) – Garage (Fig. 12 – Part. 777 in parte):** l'altezza interna, tenuto conto del rilievo effettuato, della documentazione tecnica disponibile e dello stato attuale dei luoghi, risulta pari, trattandosi di solaio a volte a botte, a ca. ml. 2,80 nella parte centrale e ca. 1,20 ai lati, relativamente al piano terra di cui alla particella 777.

La superficie convenzionale complessivamente riconducibile alla tipologia del garage, inerente il locale al piano terra di cui alla porzione della particella 777,

nello stato di fatto riscontrato al momento del sopralluogo, assumendo i coefficienti correttivi in appresso, risulta pari a:

- garage: mq.  $45,90 \times 1,00 =$  ca. mq. 45,90

**La superficie lorda convenzionale complessiva del manufatto riconducibile alla tipologia del garage, risulta pari a ca. mq. 45,90.**

%%%%%%%%%

## **59. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE – LOTTO N° 10**

Con riferimento agli immobili compresi nel lotto n° 10, sulla scorta dei sopralluoghi esperiti, della documentazione oggetto di disamina e dei rispettivi riferimenti catastali, il sottoscritto, con separato riferimento alle tipologie dell'appartamento e del garage ha riscontrato le caratteristiche costruttive in appresso:

### **APPARTAMENTO (Fig. 12 – Part. 1951 - 777 in parte)**

**Str. verticali:** mista in pietra e in muratura;

**Solai:** per quanto verificabile in travetti in ferro e laterizio;

**Copertura:** parte del tipo a falda con manto in tegole e parte copertura piana;

**Pareti interne ed esterne:** pareti esterne perimetrali in struttura mista in pietra e in muratura, pareti interne divisorie in laterizio, al grezzo;

**Pavimentazione interna:** senza pavimentazione, con stato al grezzo;

**Infissi esterni:** in legno e vetro fatiscenti (dove presenti) e/o del tutto mancanti;

**Infissi interni:** non presenti;

**Scale:** non ci sono scale interne;

**Impianto elettrico:** non c'è impianto;

**Impianto idrico:** non c'è impianto;

**Impianto termico:** non c'è impianto;

**Condizioni generali:** condizioni al grezzo.

Caratteristiche costruttive e condizioni dell'appartamento in oggetto, oltre allo stato di conservazione dello stesso, risultano visivamente evidenziati dall'insieme delle allegate **foto nn. 643/650**.

### **GARAGE (Fig. 12 - 777 in parte)**

**Str. verticali:** mista in pietra e in muratura;

**Solai:** volte a botte con struttura in mattoni a vista in muratura e sovrastante solaio in travetti in ferro e laterizio;

**Copertura:** piana riferita all'intera porzione di fabbricato;

**Pareti esterne:** mista in pietra e in muratura;

**Pareti interne:** non ci sono divisori interni e le pareti perimetrali non risultano intonacate;

**Pavimentazione interna:** in massetto;

**Infissi esterni:** in legno a doppio battente;

**Infissi interni:** non presenti;

**Scale:** non ci sono scale interne;

**Impianto elettrico:** non presente;

**Impianto idrico:** non presente;

**Impianto termico:** non presente;

**Condizioni generali:** pessime.

Caratteristiche costruttive e condizioni del garage in oggetto, oltre allo stato di conservazione dello stesso, risultano visivamente evidenziati dall'insieme delle allegate **foto nn. 651/655**.

%%%%%%%%%

## **60. DATI CATASTALI – LOTTO N° 10**

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

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

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

- Catasto Fabbricati: Foglio 12, P.lle 777 e 1951;

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

### **CATASTO FABBRICATI**

**a) – Fg. 12 – Part. 777:**

- Foglio n° 12;
- Particella n° 777;
- Categoria C/6;
- Rendita: Euro 36,26;
- Indirizzo: Via Stoviglieri, piano: Terra - S1;
- Intestazione: “SOCIETA’ [REDACTED] SRL”, proprietà per 1/1.
- I dati derivanti da: variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie (visura n.: T128313).

**b) – Fg. 12 – Part. 1951:**

- Foglio n° 12;
- Particella n° 1951;
- Categoria A/3;
- Rendita: Euro 271,14;
- Indirizzo: Via Regina Margherita, piano: Terra – 1°;
- Intestazione: “SOCIETA’ [REDACTED] SRL”, proprietà per 1/1.
- I dati derivanti da: variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie (visura n.: T128313).

### **CONFINANTI**

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

- particella 1951: stessa ditta, strada Via R. Margherita, proprietà [REDACTED]  
[REDACTED] salvo altri e/o aventi causa;

- particella 777: stessa ditta, strada Via Stoviglieri, proprietà Mariani Donato, Mariani Gustavo e Mariani Orazio, salvo altri e/o aventi causa;

%%%%%%%%%

## **61. DISAMINA DOCUMENTALE ACQUISITA - LOTTO N° 10**

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

### **RELAZIONE ASSEVERATA REDATTA DALL'ING. FILIPPO BOSCO – 16/10/2014**

In data di asseverazione 16/10/2014, l'Ing. Filippo Bosco redigeva perizia tecnica estimativa, relativa tra gli altri, all'unità immobiliare residenziale in Bussi Sul Tirino alla Via R. Margherita ed alla via Stoviglieri, costituita da appartamento e da locale deposito, per la quale veniva individuato un valore complessivo di mercato dell'intero fabbricato, pari ad €. 46.740,00 (vedasi il già citato "ALL. Q1/7").

### **RELAZIONE D'UFFICIO GEOM. MARCO DI NICOLA**

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

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

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

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

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

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

l'immobile in seguito al terremoto veniva dichiarato inagibile con ordinanza del comune di Bussi sul Tirino n. 221 del 13/11/09,

con la quale si procedeva alle aggiudicazioni dei su citati lotti alla società [REDACTED] S.r.l. ai prezzi in appresso:

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

(vedasi il già citato “**ALL. Y30/33**”);

#### **ORDINANZA SINDACALE N° 221 IN DATA 13/11/2009**

Ordinanza sindacale n° 221 in data 13/11/2009, con la quale richiamato il rapporto di rilevamento del 3/6/2009 dal quale emergeva che l'immobile ubicato in via Regina Margherita n. 289, accatastato al foglio 12, particella 1067 e 777 di proprietà del sig. Salvatore Diego presentava lesioni tali da non consentirne l'uso e pertanto un esito di agibilità di tipo E - Edificio inagibile-, veniva dichiarata l'inagibilità degli immobili siti in via Regina Margherita n. 289. (vedasi copia ordinanza sindacale allegata e denominata “**ALL. AC/1**”).

Si precisa che con riferimento alla particella 1067, la stessa è stata soppressa a seguito di variazione geometrica del 18/2/1995 con atto in deroga, originando e/o variando la particella 1951 che a sua volta risulta costituita in data 28/2/1995 in atti dal 28/12/1995 (vedasi copia visura catastale per immobile allegata e denominata “**ALL. AC2/4**”);

#### **ATTO COSTITUTIVO DEL “CONSORZIO 20”**

Atto costitutivo del “Consorzio 20” -, relativo agli immobili compresi nell'aggregato edilizio n. 20 circoscritto dalle Vie: Via Stoviglieri, Via R. Margherita, individuato dal Comune di Bussi sul Tirino con Decreto 57 del 30/9/2010. L'atto costitutivo-statuto veniva sottoscritto, tra gli altri, dalla società [REDACTED] S.r.l. “... titolare del diritto di proprietà per la quota del 100% sull'unità immobiliare distinta in N.C.E.U. al foglio 12, p.lle 777 e 1951, di superficie coperta lorda pari a mq. 154, corrispondente al 25 percento della superficie

*lorda complessiva coperta dell'aggregato di cui all'art. 1 ... “ (vedasi copia atto costitutivo – statuto del Consorzio 20 – allegata e denominata “ALL. AC5/9”);*

### **VERBALE “CONSORZIO 20” N. 6 DEL 6/4/2016**

Verbale di assemblea del “Consorzio 20” n. 6 del 6/4/2016-, nel quale relativamente agli immobili compresi nell'aggregato edilizio n. 20 circoscritto dalle Vie Stoviglieri e R. Margherita, previa ricostruzione dell'iter comunale:

*“... il Comune di Bussi in data 28\2\2011 ha pubblicato l'elenco e individuazione degli aggregati edilizi indi ha individuato l'aggregato n°20 ricompreso tra Via Regina Margherita civico nn°285,287,289 e Via Stoviglieri civico nn° 122,124,126,128. Particelle catastali n° 779 (De Angelis Claudio-D'Egidio Severa) con esito di gravità del danno sismico come riportato sulle schede aedes tipo E; PTC n° 778 (Castagna Elvira-Castagna Aldo-Salvatore Teresa) con esito di gravità tipo E; PTC N° 975 (Pezzi Filiberto Stefano-Combattelli Maria) con esito di gravità B; **PTC n°777 e 1951(soc [REDACTED] srl) con esito di gravità tipo E.** Successivamente in data 6\4\2011 veniva costituito il consorzio obbligatorio da parte dei proprietari delle unità immobiliari e/o rappresentanti legali di società che insistevano nello stesso aggregato: a cui solo successivamente si è aggiunta Salvatore Teresa (comproprietaria) che ha chiesto ed ottenuto di entrare nel consorzio obbligatorio alla quale deceduta è subentrato il figlio Nino Di Tommaso. Sono state tenute assemblee consortili come emerge dai seguenti verbali: Verbale n°1 in data 1\03\2012 nomina del presidente del Consorzio; Verbale n°2 del 15\03\2012 nomina di tecnici, scelta dell'impresa, determinazione delle quote del fondo sociale, individuazione istituto di credito; determinazione sul revisore del conto; Verbale n°3 del 29\5\2013 affitto per successiva cessione del ramo di azienda da soc. GDM a Vittadello; Verbale n°4 del 11\11\2014 situazione della ricostruzione dell'aggregato; proroga del presidente; progetto; Verbale n°5 del 12\10\2015 situazione della ricostruzione; progetto e scheda parametrica MIC; La progettazione dell'aggregato già parzialmente redatta dagli archh. Marino Scancelli, Franco Di Carlo e Franco Colella potrà essere completata solo dopo la compilazione di una scheda parametrica on-line MIC da cui emergerà l'entità del contributo concedibile a cui provvederà con apposito decreto il Sindaco di*

*Bussi dopo che la stessa progettazione è stata esaminata ed approvata dall'Ufficio UTR\5 ubicato a Bussi. L'affidamento dei lavori era stato in precedenza effettuato, in base alle previgenti disposizioni alla costituenda ATI [REDACTED] a cui era successivamente subentrata la costituenda ATI [REDACTED]. Queste Associazioni Temporanee di impresa non state mai formalizzate anzi entrambe hanno convenuto che il consorzio provveda con nuovo procedimento di selezione e scelta di nuova ditta esecutrice. Indi prima dell'emissione del decreto sindacale occorre procedere a:*

- a) - nuovo affidamento dopo una procedura di selezione tra almeno cinque imprese come prevede la normativa al momento vigente;*
- b) - nomina del Direttore ai lavori;*
- c) - nomina del Responsabile della sicurezza;*
- d) - nomina del collaudatore in opera;*
- e) - deposito della progettazione al Genio civile;*
- f) - richiesta del titolo abilitativo al Comune all'inizio dei lavori;*
- g) - accensione conto corrente presso un locale istituto bancario ...”, si evidenziava in appresso:*

*“... **il Presidente evidenzia che** Prioritariamente al perfezionamento della progettazione risulta ora necessario prima accertare l'attuale titolarità ad agire per quanto alle unità immobiliari della [REDACTED] srl che rappresentano il 25% dell'aggregato edilizio, indi confermare e/o affidare l'incarico tecnico al professionista in precedenza individuato dalla [REDACTED] srl Ing. [REDACTED] o ad altri. **Tenendo in considerazione che l'ing [REDACTED] ha già effettuato rilievi e studi sui manufatti e sugli adempimenti utili per la loro regolarizzazione dai quali risulta che le unità immobiliari della [REDACTED] srl necessitano prioritariamente di sanatoria edilizia, sia urbanistica che strutturale oltre che di regolarizzazione ed allineamento catastale, utili e propedeutiche alla compilazione della scheda MIC ed alla progettazione della riparazione, consolidamento e rinforzo dell'aggregato edilizio. Non sottacendo che prima dell'emissione del decreto di finanziamento delle opere tutte le opere abusive dovranno risultare regolarizzate. Tenendo presente che non esiste attualmente un valore per le predette unità immobiliari in quanto essendo manufatti***

*difformi risultano non vendibili. Inoltre la mancata esecuzione degli adempimenti ed opere necessarie impedirebbe al consorzio la presentazione della progettazione complessiva, a meno di consistenti decurtazione di importo concedibile per la riparazione e consolidamento sismico dell'intero aggregato. Nell'aggregato 20 insistono anche prime abitazioni e unità abitative di famiglie che devono rientrare in casa e quindi eventuali inadempienze sulla regolarizzazione delle unità immobiliari della [REDACTED] srl provocherebbero inevitabili ritardi e danni agli altri consorziati.*

*Il dr. Vincenzo Di Majo incaricato dal Tribunale di Pescara quale curatore fallimentare della Soc. [REDACTED] SRL presente in assemblea precisa titolarità, funzioni, ed attribuzioni indicando che dovrà attentamente esaminare normative, documentazioni e proposte corredate da preventivi e costi sia per quanto riguarda l'incarico professionale che potrà confermare e sia per quanto agli adempimenti da effettuare ... .*

*Ulteriori precisazioni sia sulla situazione dell'aggregato e sia sugli adempimenti vengono dettagliatamente illustrati dall'Ing. Mirka Felicioni, dall'Arch. Marino Scancella e Arch. Franco Di Carlo.*

*Si conviene pertanto ad unanimità dei presenti che venga inoltrato al Dr. Di Majo Vincenzo unitamente a copia del verbale di assemblea ove si riassumano i dati e gli eventi del consorzio un dettagliato preventivo di spesa per quanto agli adempimenti catastali e di regolarizzazione del fabbricato ex [REDACTED] srl. ...” (vedasi copia verbale allegato e denominato “ALL. AC10/12”).*

%%%%%%%%%

## **62. REGOLARITÀ TECNICO-AMMINISTRATIVA - LOTTO N° 10**

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

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

come da separata disamina in appresso.

## 62.1. REGOLARITÀ EDILIZIO-URBANISTICA

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

- **Stralcio del P.d.R. (Piano di Ricostruzione)**, che identifica l'immobile di cui alle particelle 1951 e 777 ricadenti nel Piano di Ricostruzione, che individua per l'aggregato "20" nel quale sono ricompresi i citati immobili interventi di ristrutturazione edilizia parziale. Nello specifico le Norme Tecniche di Attuazione del su citato P.d.R. all'art. 52 "Interventi sulle unità edilizie", prescrivono i seguenti interventi: *"... ristrutturazione edilizia parziale: interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare a un organismo edilizio parzialmente diverso dal precedente senza incremento di volumetria. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e impianti, senza demolizione e senza incrementi di volumetria e modifiche di sagoma ..."* (vedasi copia stralcio del Piano di ricostruzione e relative N.T.A. allegata e denominata "ALL. AD1/7").

Ancora, le stesse N.T.A. prevedevano, con riferimento alla copertura, alle pagg. 54-55 i seguenti interventi ammissibili: *"... E' vietata la trasformazione delle coperture a falde, o porzioni di esse, in coperture piane. E' consigliabile il ritorno alle coperture a falde (falda unica, a capanna o a padiglione) laddove siano state sostituite da coperture piane o terrazze, elementi estranei alla tradizione locale, fermo restando che si eseguano falde in cui pendenza, orientamento e quote di gronda siano tratte da documentazione archivistica o*

*fotografica o da inequivocabili tracce riscontrabili sull'edificio ...”* (vedasi copia stralcio del Piano di ricostruzione e relative N.T.A. allegata e denominata “ALL. AD8/9”);

- **Ordinanza sindacale n° 221 in data 13/11/2009**, con la quale richiamato il rapporto di rilevamento del 3/6/2009 dal quale emergeva che l'immobile ubicato in via Regina Margherita n. 289, accatastato al foglio 12, particella 1067 e 777 di proprietà del sig. Salvatore Diego presentava lesioni tali da non consentirne l'uso e pertanto un esito di agibilità di tipo E - Edificio inagibile-, veniva dichiarata l'inagibilità degli immobili siti in via Regina Margherita n. 289. (vedasi il già citato “ALL. AC/1”).

- **Comunicazione dell'U.T. del Comune di Bussi sul Tirino in data 15/4/2016, prot. 2227**, con la quale relativamente agli immobili di che trattasi, si specificava che “... *non risultano titoli abilitativi riferiti a tale immobile, mentre, risulta che l'immobile è inserito all'interno dell'aggregato n. 20 per la ricostruzione post sisma 2009 sul quale è stata presentata una richiesta di contributo in data 8/2/2013 prot. 862 ma al momento non risulta emesso il decreto di ammissione a contributo ...”* (vedasi il già citato “ALL. I/4”).

Dalla documentazione fornita dal Comune di Bussi sul Tirino, non risultano presenti titoli edilizi rilasciati.

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

La verifica comparativa dello stato dei luoghi degli immobili caratterizzanti il lotto n. 10 con le restituzioni catastali, tenuto altresì conto della documentazione in termini urbanistico-edilizi forniti dal Comune di Bussi sul Tirino, ha evidenziato difformità – in termini sia di variazioni interne che esterne – dello stato di fatto, come evidenziato in appresso:

- relativamente al piano terra della u.i. di cui al foglio 12, particella 1951, sono state eliminati la tramezzatura interna, il locale ripostiglio e la scala interna di collegamento al piano primo, nonché è stata realizzata un'apertura sulla muratura portante con realizzazione di scalini interni al fine di collegare tale

locale con quello relativo al piano primo catastalmente identificato al foglio 12, particella 777;

- relativamente al piano primo della u.i. di cui al foglio 12, particella 777, oltre alla realizzazione di apertura nella muratura portante con contestuale collegamento con il piano della u.i. di cui alla particella 1951, si è proceduto alla realizzazione di tramezzature, all'apertura di due finestre laterali prospettanti su adiacente giardino nonché alla realizzazione di nuovo solaio soprastante la sottostante copertura a volte a botte del piano terra della u.i. di cui alla particella 777, con chiusura della originaria botola di collegamento con il sottostante piano terra di cui alla citata particella 777;

- relativamente al piano primo della particella n. 1951 è stata riscontrata la demolizione e rifacimento dei tramezzi, modifiche delle originarie aperture esterne sul fronte di via Stoviglieri, che sono passate da due ad un infisso esterno, con accesso diretto sul terrazzo;

- relativamente alla copertura del primo piano della u.i. di cui alla particella 777, presumibilmente a falda, è stata realizzata una copertura a terrazzo, al quale si accede direttamente dalla u.i. al primo piano della particella n. 1951.

A fini di chiarezza si riporta rilievo eseguito dall'arch. Marino Scancellà e fornito ai sottoscritti dall'Ing. Mirka Felicioni (vedasi copia rilievo allegato e denominato “**ALL. AE1/9**”), la quale risultava incaricata con attività precedente al Fallimento, al fine di verificare l'attività edilizia necessaria per la sanatoria di che trattasi “... *indi confermare e/o affidare l'incarico tecnico al professionista in precedenza individuato dalla [REDACTED] o ad altri. Tenendo in considerazione che l'Ing. Felicioni ha già effettuato rilievi e studi sui manufatti e sugli adempimenti utili per la loro regolarizzazione dai quali risulta che le unità immobiliari della [REDACTED] Srl necessitano prioritariamente di sanatoria edilizia, sia urbanistica che strutturale oltre che di regolarizzazione ed allineamento catastale ...*” (vedasi il già citato “**ALL. AC10/12**”).

Si precisa, che relativamente alle modalità di sanatoria delle difformità riscontrate, il sottoscritto evidenzia quanto in appresso:

- il vigente Piano di Ricostruzione (P.d.R.), relativamente all'aggregato n. 20 che rientra nei previsti interventi di “ristrutturazione edilizia parziale”, prevede per

quanto evidenziato in precedenza, all'art. 52 "Interventi sulle unità edilizie", i seguenti interventi: "... *ristrutturazione edilizia parziale: interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare a un organismo edilizio parzialmente diverso dal precedente senza incremento di volumetria. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e impianti, senza demolizione e senza incrementi di volumetria e modifiche di sagoma ...*" (vedasi il già citato "ALL. AD1/7").

Ancora, per quanto concerne le coperture lo stesso strumento urbanistico precisa: "... *E' vietata la trasformazione delle coperture a falde, o porzioni di esse, in coperture piane. E' consigliabile il ritorno alle coperture a falde (falda unica, a capanna o a padiglione) laddove siano state sostituite da coperture piane o terrazze, elementi estranei alla tradizione locale, fermo restando che si eseguano falde in cui pendenze, orientamento e quote di gronda siano tratte da documentazione archivistica o fotografica o da inequivocabili tracce riscontrabili sull'edificio ...*" (vedasi il già citato "ALL. AD8/9");

- il Piano Regolatore Esecutivo (P.R.E.) del Comune di Bussi sul Tirino, adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 151 del 2/2/1993, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 171 del 22/4/1993, a sua volta modificata dalle osservazioni accolte con la delibera di Consiglio Comunale n. 172 del 22/4/1993 e successive delibere di Consiglio Comunale n. 18 del 19/4/1995 e n. 23 del 18/6/1998 (rec. Prescrizioni S.U.P.), con riferimento agli immobili di che trattasi, ricadenti in zona A2 – Centro storico "2" – Via R. Margherita, evidenzia:

- a) - una destinazione d'uso a piano terra residenziale dei due immobili rappresentati con la lettera R;
- b) – la possibilità di sopraelevazione fino alla gronda dell'edificio adiacente, con modalità d'intervento previste per gli immobili di che trattasi ricadenti nella ristrutturazione edilizia completa;

c) – una condizione generale degli alloggi mediocri per la particella 1951 e cattiva per la particella 777 (vedasi copia stralcio del P.R.E. (Piano Regolatore Esecutivo allegata e denominata “ALL.F1/15”).

Conseguentemente, con riepilogo sintetico, relativamente alla particella 1951 ed al primo piano della particella 777 (nello stato di fatto costituenti unica unità immobiliare), si possono riepilogare, per macro-categorie, i seguenti interventi abusivi, in appresso:

- predisposizione di ponteggi su via Stoviglieri;
- demolizioni relative alle opere in appresso:
  - a) - corpo scala di collegamento tra il piano terra ed il primo piano dell'unità immobiliare di cui alla particella 1951;
  - b) solaio interpiano tra il piano terra ed il primo piano dell'unità immobiliare di cui alla particella 1951;
  - c) – solaio inclinato di copertura della porzione di immobile di cui alla particella 777 (attualmente sostituito da terrazzo);
  - d) – demolizione dei tramezzi relativamente al piano terra e piano primo dell'unità immobiliare di cui alla particella 1951;
  - e) – distacco dell'intonaco del piano terra dell'unità immobiliare di cui alla particella 1951;
- realizzazione di nuovo solaio tra piano terra e primo piano dell'unità immobiliare di cui alla particella 1951;
- realizzazione di nuovo solaio soprastante la volta di copertura dell'unità immobiliare di cui alla particella 777;
- apertura di due finestre laterali sul primo piano dell'unità immobiliare di cui alla particella 777 (nella planimetria catastale tali aperture erano assenti), nonché creazione di varco con realizzazione di scalini (indotti dalle differenze di quote) con conseguente collegamento tra il piano terra dell'unità immobiliare di cui alla particella 1951 ed il primo piano dell'unità immobiliare di cui alla particella 777;
- realizzazione di terrazzo di copertura, al posto della demolita copertura a falda, relativa all'unità immobiliare di cui alla particella 777;

- realizzazione di nuovi tramezzi al primo piano del locale di cui alla particella 777 e modifica di quelli ubicati al primo piano della particella 1951;
- chiusura delle due originarie aperture in corrispondenza del primo piano della particella 1951, con realizzazione di nuova apertura (costituita da porta finestra con accesso sull'attuale terrazzo di copertura della porzione di immobile di cui alla particelle 777).

Per tali opere, ai fini della determinazione della sanzione amministrativa da corrispondere al Comune di Bussi sul Tirino corrispondente al 10% del costo delle opere abusive eseguite, veniva predisposto computo metrico estimativo redatto dall'Ing. Mirka Felicioni, eseguito con applicazione del Prezziario Regionale, che identificava un costo complessivo delle opere abusive precedentemente evidenziate, pari a €. 41.365,36 (vedasi computo metrico estimativo allegato e denominato “**ALL. AE10/14**”).

Gli interventi da eseguire al fine di procedere alla sanatoria degli abusi commessi, in conformità degli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Bussi sul Tirino – Piano di Ricostruzione (P.d.R.) e Piano Regolatore Esecutivo (P.R.E.), tenuto debitamente conto che:

- la mancata sanatoria determinerebbe probabile ordinanza di demolizione da parte del Comune di Bussi sul Tirino, con oneri a carico della proprietà degli immobili, e conseguente ripristino della situazione originaria;
- le ovvie conseguenze sull'aggregato 20 (nell'ipotesi di non sanatoria delle opere abusive, all'interno del quale ricadono le unità immobiliari di che trattasi) nell'ambito della procedura di richiesta di contributo (a tutt'oggi non risulta ancora emesso il decreto di ammissione a contributo da parte dell'Amministrazione comunale - vedasi il già citato “**ALL. I/4**”), in quanto:

a) - le superfici delle unità immobiliari di cui alle particelle 1951 e 777 verrebbero stralciate, in quanto abusive, dal computo generale per la richiesta di contributo (vedasi a tal fine O.P.C.M. n. 3779 del 6/6/2009, che all'art. 1, comma 2 dispone “... *sono esclusi dal contributo gli immobili o le porzioni d'immobile costruiti in violazione delle norme urbanistiche ed edilizie, o di tutela*”

*paesaggistico-ambientale, senza che sia intervenuta sanatoria ai sensi della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni ed integrazioni ...”);*

b) – si dovrebbero comunque obbligatoriamente eseguire, a fini di sicurezza statica dell’intero aggregato, interventi sulle parti comuni strutturali tra le quali rientrano anche quelle che ineriscono le unità immobiliari di cui alle particelle 1951 e 777 (vedasi a tal fine O.P.C.M. n. 3779 del 6/6/2009, che all’art. 2, comma 11 dispone “... *nel caso in cui il ripristino della agibilità sismica di un edificio dipende da interventi riguardanti singole unità immobiliari e dalla mancata realizzazione derivi un pericolo per la pubblica e privata incolumità, l’Amministratore del Condominio o il comproprietario invita i condomini a provvedervi. In caso di inerzia serbata in esito ad un’apposita diffida, l’Amministratore del Condominio o il comproprietario ne danno immediata comunicazione al Sindaco del Comune, che può agire in sostituzione del condominio ponendo a suo carico le relative spese sostenute ...”);*

- le risultanze di cui al verbale di assemblea n. 6 del Consorzio n. 20 redatto in data 6/4/2016 (vedasi il già citato “**ALL. AC10/12**”) che evidenziavano “... *la mancata esecuzione degli adempimenti ed opere necessarie impedirebbe al consorzio la presentazione della progettazione complessiva, a meno di consistenti decurtazione di importo concedibile per la riparazione e consolidamento sismico dell’intero aggregato. Nell’aggregato 20 insistono anche prime abitazioni e unità abitative di famiglie che devono rientrare in casa e quindi eventuali inadempienze sulla regolarizzazione delle unità immobiliari della [REDACTED] s.r.l. provocherebbero inevitabili ritardi e danni agli altri consorziati ...”;*

consistono nelle macro-categorie di opere riportate in appresso:

- rifacimento dei tramezzi al piano terra dell’unità immobiliare di cui alla particella 1951 al fine di garantire il rispetto degli obbligati parametri igienico-sanitari di cui alla situazione di fatto riportata in catasto;

- demolizione di tramezzo al primo piano dell'unità immobiliare di cui alla particella 1951, delimitante il locale con accesso all'attuale terrazza;
- rimozione dei cordoli e ripristino dei due infissi al primo piano dell'unità immobiliare di cui alla particella 1951, di cui alla situazione di fatto riportata in catasto;
- adeguamento dell'apertura al primo piano dell'unità immobiliare di cui alla particella 777 (attualmente connessa funzionalmente con il piano terra della particella 1951), per adeguamenti igienico-sanitari;
- chiusura delle due finestre abusive realizzate al primo piano dell'unità immobiliare di cui alla particella 777 (lato giardino) e contestuale realizzazione di due luci;
- formazione di cordolo di coronamento e successiva realizzazione di copertura in legno comprensiva di relativo pacchetto di isolamento (al posto dell'abusivo terrazzo) relativamente alla porzione dell'unità immobiliare di cui alla particella 777;
- predisposizione dei necessari ponteggi per l'opera di cui sopra;
- rifacimento dei tramezzi al piano terra e piano primo dell'unità immobiliare di cui alla particella 1951,

per un costo complessivo delle opere, verificato sulla base di prezziario regionale, pari ad €. 28.022,71 oltre Iva.

A tale importo occorre aggiungere eventuali oneri per imprevisti, computabili in termini prudenziali pari al 7% e quindi pari ad €. 1.961,59, per un importo complessivo pari ad €. 29.984,30, arrotondati ad €. 30.000,00 oltre I.V.A. al 10%, per un importo complessivo pari ad €. 33.000,00 (vedasi computo metrico estimativo allegato e denominato “**ALL. AE15/21**” e restituzione grafica degli interventi di cui alle planimetrie denominate “**ALL. AE22/25**”).

Con riepilogo sintetico, il costo complessivo in termini di minima degli oneri tecnici ed amministrativi per la sanatoria degli abusi riscontrati, in ipotesi di utilizzo della documentazione correlata alla richiesta di contributo (relazione geologica, indagini strutturali), e di verifica sismica delle strutture verticali (esulando dal presente mandato la predisposizione di attività specifiche di

progettazione), e fatti salvi eventuali ulteriori oneri richiesti dagli Enti coinvolti nel corso della definizione della pratica edilizia, stanti:

- costo degli interventi, comprensivi di Iva al 10% pari ad €. 33.000,00;
- sanzione amministrativa pari al 10% dei lavori abusivi (precedentemente computati in €. 41.365,36), pari quindi ad €. 4.136,54;
- diritti di segreteria per la richiesta di permesso di costruire €. 25,82, più marche da bollo alla richiesta ed al ritiro €. 32,00, per un importo complessivo pari ad €. 60,52;
- oneri correlati alla richiesta di autorizzazione sismica di cui alla Legge Regionale n. 28/2011 “... norme per la riduzione del rischio sismico e modalità di vigilanza e controllo su opere e costruzioni in zone sismiche”, entrata in vigore in data 16/3/2016, che riporta:

a) – art. 6. Ambito di applicazione “...1. Le disposizioni del presente Titolo si applicano alle nuove costruzioni, agli interventi sul patrimonio edilizio esistente, agli ampliamenti e alle sopraelevazioni realizzati in zona sismica, comprese le varianti sostanziali ai progetti. ...”;

b) – art. 7. Autorizzazione sismica “...1. Nelle zone definite ad alta e media sismicità (zona 1 e zona 2), individuate dagli atti di cui all'art. 83, commi 2 e 3 del D.P.R. n. 380/2001, i lavori di cui all'art. 6, non possono iniziare senza la preventiva autorizzazione sismica rilasciata dagli uffici regionali competenti per territorio...”;

consistenti in €. 30,00 quale contributo per l’espletamento delle funzioni regionali, min. €. 300,00 per diritti di istruttoria, marche da bollo alla richiesta ed al ritiro per €. 32,00, per un costo minimo complessivo pari ad €. 362,00;

- spese tecniche correlate alle attività di:

a) – progettazione, direzione lavori, sicurezza e contabilità, per un ammontare pari a circa €. 6.900,00 più oneri per legge (inarcassa al 4% ed Iva al 22%) per un importo complessivo pari ad €. 8.754,72;

b) – attività di collaudo, per un ammontare pari a circa €. 1.200,00 più oneri per legge (Inarcassa al 4% ed Iva al 22%) per un importo complessivo pari ad €. 1.522,56,

ammonta ad un importo complessivo pari ad €. **47.836,34**.

Ancora, con riferimento ai disposti normativi evidenziati in precedenza, è necessario predisporre l'attestato di prestazione energetica – A.P.E. – per l'immobile attualmente identificato al foglio 12, particella 1951 (piano terra e primo) e porzione della particella 777 (piano primo), non risultando tale immobile – seppur privo di impianti ed in presenza di ordinanza sindacale di dichiarazione di inagibilità n. 221 del 13/11/2009 - escluso, ai sensi dell'Appendice A del D.M. 26/6/2015, dall'obbligo di dotazione di tale documentazione, computando tale attività nell'ambito dell'analisi parametrica del valore di mercato. Risulta invece esclusa dalla predisposizione dell'A.P.E., ai sensi della su citata “Appendice A” la porzione della particella 777 (piano terra). Infine, per quanto concerne poi i profili normativi-procedimentali, trattandosi di immobili ricadenti all'interno dell'aggregato 20 del Comune di Bussi sul Tirino, soggetti a richiesta di contributo a seguito dei danni indotti dal sisma del 2009, il sottoscritto riporta quanto in appresso:

a) - prescrizioni di cui all'art. 3, comma 5, del D.L. n. 39 del 28/4/2009, convertito con L. 77 del 24/6/2009, recante: «*Interventi urgenti in favore delle popolazioni colpite dagli eventi sismici nella regione Abruzzo nel mese di aprile 2009 e ulteriori interventi urgenti di protezione civile*», che recita:

*“... art. 3 - Ricostruzione e riparazione delle abitazioni private e di immobili ad uso non abitativo; indennizzi a favore delle imprese ... 5. Il contributo ed ogni altra agevolazione per la ricostruzione o la riparazione degli immobili non spettano per i beni alienati dopo la data del 6 aprile 2009. La proprietà degli immobili per i quali è stato concesso il contributo o ogni altra agevolazione per la ricostruzione non può essere alienata per due anni dalla concessione del contributo. Gli atti di compravendita stipulati in violazione della presente disposizione sono nulli. (La concessione del contributo o dell'agevolazione, ad eccezione del contributo per la riparazione dei danni di lieve entità di cui all'articolo 2, comma 11-bis, viene trascritta nei registri immobiliari in*

*esenzione da qualsiasi tributo o diritto, sulla base del titolo di concessione, senza alcun'altra formalità. ...”;*

b) - alienazione del bene in oggetto, conseguente al verbale di vendita senza incanto redatto dal notaio Prof. Avv. Nicola Gioffré in data 12/1/2010, rep. 79888, nell’ambito della procedura di esecuzione immobiliare n. 72/2000 promossa da Cassa di Risparmio di Pescara e Loreto Aprutino S.p.a. nei confronti di Salvatore Piero, Salvatore Donato e Salvatore Diego, con il quale la società █████ S.r.l. tramite la sig.ra █████ █████ in qualità di Amministratore Unico della società, ha acquisito gli immobili in oggetto (vedasi il già citato **“ALL. Y30/33”**);

c) – Decreto n. 12 del 3/6/2010 del Commissario Delegato per la Ricostruzione – Presidente della regione Abruzzo avente ad oggetto *“Disposizioni regolamentari per la costituzione dei consorzi obbligatori ai sensi dell’art. 7 dell’ordinanza del Presidente del Consiglio 12 novembre 2009, n. 3820 e ss. mm.”*, che all’art. 3, comma 5 riporta: *“... la costituzione del consorzio è valida ed efficace con la partecipazione dei titolari del diritto di proprietà che rappresentino almeno il 51% della superficie lorda coperta complessiva dell’aggregato ...”*;

d) – O.P.C.M. n. 3820 del 12/11/2009 della Presidenza del Consiglio dei Ministri, che all’art. 7 comma 4, riporta: *“... al fine di procedere ai lavori di cui al comma 3 i proprietari delle singole unità immobiliari si costituiscono in consorzio obbligatorio in tempo utile per presentare la domanda di contributo per la ricostruzione o riparazione delle parti comuni. La costituzione del consorzio è valida con la partecipazione dei proprietari che rappresentino almeno il 51% delle superfici utili complessive dell’aggregato, ricomprendendo anche le superfici ad uso non abitativo ...”*;

e) – parere della Commissione Tecnico Scientifica del “Commissario Delegato per la Ricostruzione – Presidente della Regione Abruzzo” del 22/11/2011, avente ad oggetto *“richiesta di parere inerente l’ammissibilità a contributo di beni acquistati a titolo gratuito, successivamente al 6 aprile 2009”*, che:

- richiamando quanto prescritto dall’art. 3, comma 5, del decreto legge n. 39/2009, convertito dalla legge n. 77/2009, preliminarmente dovendo stabilire *“... la portata dell’espressione “beni alienati” di cui al primo periodo dell’art. 3, comma 5, al duplice fine di accertare ... b) se siano ammissibili a contributo i “beni pignorati in data anteriore al 6 aprile 2009 rispetto ai quali il decreto*

*giudiziale di trasferimento della proprietà in favore del creditore pignorante sia intervenuto solo successivamente a tale data ...”;*

- argomentando sulla natura del primo periodo del richiamato art. 3, comma 5 “... *il primo periodo del comma in esame preclude la concessione del contributo e di ogni altra agevolazione per la ricostruzione o la riparazione dell’immobile qualora la richiesta riguardi beni immobili alienati dopo la data del 6 aprile 2009, ossia in data successiva a quella in cui si è verificato il sisma, ma prima della concessione del beneficio ... in particolare quanto alla ratio del primo vincolo sembra consistere nell’evitare che il proprietario del bene colpito dal sisma possa ottenere un indebito vantaggio attraverso il trasferimento della proprietà del bene stesso ad un terzo interessato a beneficiare del contributo finalizzato alla sua ricostruzione o riparazione ... tali disposizioni non appaiono applicabili nei casi in cui il trasferimento della proprietà del bene colpito dal sisma avvenga indipendentemente dalla volontà del proprietario ... al caso in cui il trasferimento della proprietà avvenga in forza di un decreto giudiziale adottato in favore del creditore pignorante ... si delinea una disciplina identica a quella posta dall’art. 46 del D.P.R. n. 380/2001 che ... al comma 5 esclude espressamente che la sanzione della nullità si applichi agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali...”;*

concludeva affermando in appresso:

*“... in relazione ai quesiti formulati con la richiesta di parere in oggetto si può conclusivamente affermare che l’espressione “beni alienati” di cui al primo periodo del comma in esame include i beni oggetto del c.d. negotium mixtum cum donatione, ma non comprenda ... b) né i beni pignorati in data anteriore al 6 aprile 2009 rispetto ai quali il decreto giudiziale di trasferimento della proprietà in favore del creditore pignorante sia intervenuto solo successivamente a tale data ...”.*

**Conclusivamente, con riepilogo sintetico:**

- i costi necessari, in termini di minima, per la sanatoria urbanistico-edilizia degli abusi riscontrati nelle unità immobiliari di cui alle particelle catastali nn. 1951 e 777,

ammontano, in termini prudenziali ad un costo pari ad €. 47.836,34, comprensivo di Iva;

- per quanto concerne le prescrizioni di cui all'art. 3, comma 5, del D.L. n. 39 del 28/4/2009, convertito con L. 77 del 24/6/2009, recante: *«Interventi urgenti in favore delle popolazioni colpite dagli eventi sismici nella regione Abruzzo nel mese di aprile 2009 e ulteriori interventi urgenti di protezione civile»*, che recita:

*“... art. 3 - Ricostruzione e riparazione delle abitazioni private e di immobili ad uso non abitativo; indennizzi a favore delle imprese ... 5. Il contributo ed ogni altra agevolazione per la ricostruzione o la riparazione degli immobili non spettano per i beni alienati dopo la data del 6 aprile 2009. La proprietà degli immobili per i quali è stato concesso il contributo o ogni altra agevolazione per la ricostruzione non può essere alienata per due anni dalla concessione del contributo. Gli atti di compravendita stipulati in violazione della presente disposizione sono nulli. ...”*, il sottoscritto rilevando che l'alienazione del bene in oggetto, è conseguente al verbale di vendita senza incanto redatto dal notaio Prof. Avv. Nicola Gioffré in data 12/1/2010, rep. 79888, nell'ambito della procedura di esecuzione immobiliare n. 72/2000, riporta:

a) – Decreto n. 12 del 3/6/2010 del Commissario Delegato per la Ricostruzione – Presidente della regione Abruzzo avente ad oggetto *“Disposizioni regolamentari per la costituzione dei consorzi obbligatori ai sensi dell'art. 7 dell'ordinanza del Presidente del Consiglio 12 novembre 2009, n. 3820 e ss. mm.”*, che all'art. 3, comma 5 riporta: *“... la costituzione del consorzio è valida ed efficace con la partecipazione dei titolari del diritto di proprietà che rappresentino almeno il 51% della superficie lorda coperta complessiva dell'aggregato ...”*;

b) – O.P.C.M. n. 3820 del 12/11/2009 della Presidenza del Consiglio dei Ministri, che all’art. 7 comma 4, riporta: “... *al fine di procedere ai lavori di cui al comma 3 i proprietari delle singole unità immobiliari si costituiscono in consorzio obbligatorio in tempo utile per presentare la domanda di contributo per la ricostruzione o riparazione delle parti comuni. La costituzione del consorzio è valida con la partecipazione dei proprietari che rappresentino almeno il 51% delle superfici utili complessive dell’aggregato, ricomprendendo anche le superfici ad uso non abitativo ...*”;

c) - parere della Commissione Tecnico Scientifica del “Commissario Delegato per la Ricostruzione – Presidente della Regione Abruzzo” del 22/11/2011 che precisava “... *in relazione ai quesiti formulati con la richiesta di parere in oggetto si può conclusivamente affermare che l’espressione “beni alienati” di cui al primo periodo del comma in esame includa i beni oggetto del c.d. negotium mixtum cum donatione, ma non comprenda ... b) né i beni pignorati in data anteriore al 6 aprile 2009 rispetto ai quali il decreto giudiziale di trasferimento della proprietà in favore del creditore pignorante sia intervenuto solo successivamente a tale data ...*”.

%%%%%%%%%

## 62.2. REGOLARITÀ CATASTALE

Sulla scorta della documentazione acquisita presso gli uffici della Agenzia delle Entrate e delle verifiche esperite sui luoghi, il sottoscritto, premesso che gli immobili in esame sono attualmente censiti con le coordinate in appresso:

- Foglio 12, P.lla 1951;

- Foglio 12, P.lla 777,

limitatamente alla verifica di conformità delle planimetrie catastali rispetto allo stato dei luoghi, ha riscontrato generalizzate difformità delle planimetrie di cui alle citati subalterni, e precisamente:

- particella 1951: diversa distribuzione interna al piano terra ed al piano primo (giuste risultanze del rilievo fornito dall'Ing. Felicioni) stante l'impossibilità di accedere al primo piano; apertura nella muratura con annessione del vano del primo piano di cui alla particella 777, chiusura delle due finestre preesistenti su lato via Stoviglieri ed apertura di nuova finestra con collegamento diretto all'adiacente terrazzo (giuste risultanze del rilievo fornito dall'Ing. Felicioni);
- particella 777: diversa distribuzione interna al piano primo con realizzazione di due aperture laterali, chiusura in corrispondenza del primo piano del collegamento a mezzo botola con il piano terra; realizzazione di copertura a terrazzo; l'unità immobiliare al primo piano risulta annessa funzionalmente all'immobile di cui alla particella 1951 (vedasi già citato "ALL. N").

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

% % % % % % % %

## **63. STIMA - LOTTO N° 10**

**Evidenziati e ribaditi i criteri estimativi già analiticamente esplicitati in relazione alla stima del lotto precedente, relativi a procedimento estimativo che, a partire dal più probabile valore unitario medio di riferimento, fa derivare il valore di mercato dei beni da stimare da una serie di specifici parametri di adeguamento, ciascuno dei quali concorre, in misura percentualmente "calibrata", alla formazione dei più probabili valori di mercato richiesti dal mandato ricevuto, il sottoscritto procede alla identificazione del più probabile valore di mercato del lotto n° 10, coincidente con immobili ad uso residenziale ed a locale garage/deposito,**

sito in Comune di Bussi Sul Tirino (PE), catastalmente identificato come segue:

- Foglio 12, P.lla 1951;
- Foglio 12, P.lla 777.

Nello specifico, si precisa che relativamente allo stato attuale dell'abitazione, costituita dal piano terra e piano primo della particella catastale n. 1591 e dal primo piano della particella catastale 777, il sottoscritto procederà, in termini estimativi, come in appresso:

- valutazione dell'immobile nello stato di fatto, sanato, ma al grezzo;
- valutazione dell'immobile nello stato attuale, in assenza di sanatoria.

Si precisa altresì che non si procederà al calcolo del canone di locazione, risultando gli immobili acquisiti con vendita senza incanto in data 12/1/2010, successiva all'ordinanza sindacale di inagibilità n. 221 del 13/11/09. Come da separata disamina, in appresso.

%%%%%%%%%

## **64. VALORI UNITARI MEDI LOTTO N° 10**

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

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

Come in appresso.

## 64.1. VALORI MEDI ABITAZIONE

Con riferimento al valore dei manufatti tipologicamente assimilabili ad abitazioni di tipo economico ubicate nel Comune di Bussi Sul Tirino (PE), il sottoscritto ha identificato i seguenti valori medi unitari di riferimento.

**a) - Indagini di mercato:** il parametro di che trattasi è stato statisticamente identificato come variabile fra gli estremi di €/mq. 500,00 ed €/mq. 600,00, per un valore medio pari ad €/mq. **550,00**.

**b) – Osservatorio Mercato Immobiliare O.M.I.:** la pubblicazione citata, relativamente al valore di abitazioni di tipo economico ricadenti nel centro urbano ed in zone limitrofe del Comune di Bussi Sul Tirino, identifica un valore di mercato variabile tra termini di minima pari ad €/mq. 490,00 e di massima pari ad €/mq. 630,00, con identificazione di valore unitario medio pari ad €/mq. **560,00** (vedasi il già citato “ALL. J1/2”);

**c) – C.T.U.:** la relazione d’Ufficio redatta dal Geom. Marco Di Nicola nell’ambito della procedura di esecuzione immobiliare (senza R.Ges indicato) giusta nomina del G.E. Dott.ssa Francabandera, in data 30/3/2004, significativa in quanto riferita proprio agli immobili di che trattasi, identificava un valore unitario di mercato, ritenuto congruo alla data attuale, pari per abitazioni ad €/mq. **380,00** (vedasi il già citato “ALL. Y5/29”).

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

$$\text{€/mq. } (550,00 + 560,00 + 380,00) = \text{€/mq. } \mathbf{496,67}$$

**Conclusivamente, il più probabile valore unitario di riferimento per abitazioni di caratteristiche ordinarie, ubicate nel Comune di Bussi Sul Tirino (PE) - attendibili in quanto statisticamente “medi” fra le risultanze di ricerche di mercato, di fonti ufficiali e di specialistiche pubblicazioni di settore - risulta pari ad €/mq. 496,67.**

%%%%%%%%%

## 64.2. VALORI MEDI GARAGE

Con riferimento al valore dei garage siti nel Comune di Bussi sul Tirino (PE), il sottoscritto ha identificato i seguenti valori medi unitari di riferimento.

**a) - Indagini di mercato:** il parametro di che trattasi è stato statisticamente identificato come variabile fra gli estremi di €/mq. 350,00 ed €/mq. 450,00, per un valore medio pari ad €/mq. **400,00**.

**b) – Osservatorio Mercato Immobiliare O.M.I.:** la pubblicazione citata, relativamente al valore di box garage ricadenti nel centro urbano ed in zone limitrofe del Comune di Bussi Sul Tirino, identifica un valore di mercato variabile tra termini di minima pari ad €/mq. 455,00 e di massima pari ad €/mq. 570,00, con identificazione di valore unitario medio pari ad €/mq. **512,50** (vedasi il già citato “**ALL. J1/2**”);

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

$$\text{€/mq. } (400,00 + 512,50) = \text{€/mq. } \mathbf{456,25}$$

**Conclusivamente, il più probabile valore unitario di riferimento per garage di caratteristiche ordinarie, siti nel Comune di Bussi sul Tirino (PE) - attendibili in quanto statisticamente “medi” fra le risultanze di ricerche di mercato, e di fonti ufficiali - risulta pari ad €/mq. 456,25.**

%%%%%%%%%

## 65. PARAMETRI DI VALORE LOTTO N° 10

In ordine agli immobili in esame, ed in particolare alle differenti tipologie oggetto di disamina estimativa - abitazione, garage – il sottoscritto ha considerato significanti parametri di trasposizione del valore, strumentali alla identificazione dei rispettivi coefficienti globali di adeguamento, a loro volta

determinati, secondo prassi tecnica corrente, quale prodotto dei vari coefficienti assunti.

Come in appresso, con separato riferimento.

## 65.1. PARAMETRI - ABITAZIONE

Con riferimento all'abitazione di che trattasi, sulla scorta dei criteri precedentemente illustrati, tenuto debitamente conto delle differenti condizioni di conservazione precedentemente illustrate – tali da identificare “abitazione in stato di conservazione al grezzo”– e dello stato di fatto nella condizione di sanatoria degli abusi edilizi riscontrati, il sottoscritto, con separato riferimento, assume i coefficienti di adeguamento in appresso:

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

- **Parametro costruttivo “Kcos”**, le caratteristiche costruttive dell'immobile oggetto di stima, tenuto conto dello stato interno al grezzo e dei quadri di degrado indotti dal sisma del 2009, inducono, l'applicazione di un coefficiente decrementale, variabile tra estremi pari a 0,85 e 0,95, quindi assunto, con accettabile approssimazione, pari a **Kcos = 0,90**;

**Parametro funzionale “Kfun”**, l'articolazione distributiva degli spazi interni, pur tenuto conto dello stato di non ultimazione degli interventi, identifica, l'applicazione di un coefficiente invariante, pari a **Kfun = 1,00**;

- **Parametro correlato allo stato di conservazione/manutenzione “Kman”**, l'inidoneo stato di conservazione dell'immobile correlato alle condizioni al grezzo delle componenti interne, come riscontrato in fase di sopralluogo e precedentemente illustrato, induce, l'applicazione di un coefficiente decrementale, variabile tra estremi pari a 0,85 e 0,95, quindi assunto, con accettabile approssimazione, pari a **Kzon = 0,90**;

**Parametro di commerciabilità “Kcom”**, le particolari attuali contingenze economiche, la limitazione in termini di contrattazioni strettamente correlata all'ambito locale del mercato di Bussi sul Tirino, l'ordinanza sindacale n° 221 in

data 13/11/2009 di completa inagibilità dell'abitazione, le difformità catastali riscontrate ed i correlati interventi, la necessità di predisposizione del certificato A.P.E., inducono l'applicazione di un coefficiente decrementale, variabile tra estremi pari a 0,85 e 0,95, quindi assunto, con accettabile approssimazione, pari a **Kcom = 0,90**.

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

$$1,00 \times 0,90 \times 1,00 \times 0,90 \times 0,90 = 0,730$$

%%%%%

## **65.2. PARAMETRI - GARAGE**

Con riferimento al locale di che trattasi, sulla scorta dei criteri precedentemente illustrati, tenuto debitamente conto dello stato attuale che identifica esclusivamente il locale al piano terra – il sottoscritto, con separato riferimento, assume i coefficienti di adeguamento in appresso:

- **Parametro zonale “Kzon”**: detto insieme di caratteristiche, in termini di comparazione a quelle ordinariamente connotanti l'immobile ideale di riferimento, induce l'applicazione di coefficiente invariante, pari a **Kzon = 1,00**;
- **Parametro costruttivo “Kcos”**, le caratteristiche costruttive dell'immobile oggetto di stima, ed i quadri di degrado indotti dal sisma del 2009, inducono, l'applicazione di un coefficiente decrementale, variabile tra estremi pari a 0,85 e 0,95, quindi assunto, con accettabile approssimazione, pari a **Kcos = 0,90**;

**Parametro funzionale “Kfun”**, l’articolazione distributiva degli spazi interni, correlata alla destinazione d’uso induce, l’applicazione di un coefficiente invariante, pari a **Kfun = 1,00**;

**- Parametro correlato allo stato di conservazione/manutenzione “Kman”**, lo stato di vetustà dell’immobile, come riscontrato in fase di sopralluogo e precedentemente illustrato, induce, l’applicazione di un coefficiente decrementale, variabile tra estremi pari a 0,90 e 0,96, quindi assunto, con accettabile approssimazione, pari a **Kzon = 0,93**;

**Parametro di commerciabilità “Kcom”**, le particolari attuali contingenze economiche, la limitazione in termini di contrattazioni strettamente correlata all’ambito locale del mercato di Bussi sul Tirino, l’ordinanza sindacale n° 221 in data 13/11/2009 di completa inagibilità dell’abitazione, le difformità urbanistico-edilizie e catastali riscontrate, inducono l’applicazione di un coefficiente decrementale, variabile tra estremi pari a 0,85 e 0,95, quindi assunto, con accettabile approssimazione, pari a **Kcom = 0,90**.

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

$$1,00 \times 0,90 \times 1,00 \times 0,93 \times 0,90 = 0,753$$

%%%%%%%%%

## 66. VALORI UNITARI DI MERCATO LOTTO N° 10

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

- **abitazione:** €/mq.  $496,67 \times 0,730 = \text{€}/\text{mq. } 362,57$   
- **garage:** €/mq.  $456,25 \times 0,753 = \text{€}/\text{mq. } 343,56$

%%%%%%%%%

## 67. VALORI DI MERCATO LOTTO N° 10

Relativamente al più probabile valore di mercato degli immobili in esame, stanti:

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

- a) - abitazione: mq. 137,59  
b) - garage/deposito: mq. 45,90

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

- c) - abitazione: €/mq. 362,57  
d) - garage: €/mq. 343,56

il sottoscritto procede alla identificazione dei più probabili valori di mercato complessivi degli immobili di che trattasi, precisando che per quanto concerne l'abitazione il valore di mercato risulterà dalla differenza tra il valore di mercato sanato ed i costi necessari per la sanatoria, e precisamente:

- abitazione:			
a) – valore di mercato immobile sanato:			
	mq. 137,59 x €/mq. 362,57=	€	49.886,01
b) – costi della sanatoria:		€.	47.836,34
c) – valore di mercato immobile non sanato (stato di fatto):			
	€ 49.886,01 - €. 47.836,34 =	€.	<b>2.049,67</b>
- garage:	mq. 45,90 x €/mq. 343,56=	€	<b><u>15.769,40</u></b>
<b>Sommano</b>		€	<b>17.819,07</b>

**Conclusivamente, il più probabile valore di mercato complessivo degli immobili ubicati in Comune di Bussi Sul Tirino (PE), catastalmente identificati come segue:**

**- Foglio 12, P.lla 1951;**

**- Foglio 12, P.lla 777,**

**oggetto della presente disamina e coincidente con il lotto n° 10, corrisponde ad arrotondati € 18.000,00.**

**Diconsi: euro diciotto mila seicento/ 00.**

#### **PRECISAZIONI FINALI**

**Per quanto concerne i profili normativi-procedimentali, trattandosi di immobili ricadenti all'interno dell'aggregato 20 del Comune di Bussi sul Tirino, soggetti a richiesta di contributo a seguito dei danni indotti dal sisma del 2009, il sottoscritto riporta quanto in appresso:**

**a) - prescrizioni di cui all'art. 3, comma 5, del D.L. n. 39 del 28/4/2009, convertito con L. 77 del 24/6/2009, recante: «*Interventi urgenti in favore delle popolazioni colpite dagli eventi sismici nella regione Abruzzo nel mese di aprile 2009 e ulteriori interventi urgenti di protezione civile*», che recita: “... *art. 3 - Ricostruzione e riparazione delle abitazioni private e di immobili ad uso non***

*abitativo; indennizzi a favore delle imprese ... 5. Il contributo ed ogni altra agevolazione per la ricostruzione o la riparazione degli immobili non spettano per i beni alienati dopo la data del 6 aprile 2009. La proprietà degli immobili per i quali è stato concesso il contributo o ogni altra agevolazione per la ricostruzione non può essere alienata per due anni dalla concessione del contributo. Gli atti di compravendita stipulati in violazione della presente disposizione sono nulli. (La concessione del contributo o dell'agevolazione, ad eccezione del contributo per la riparazione dei danni di lieve entità di cui all'articolo 2, comma 11-bis, viene trascritta nei registri immobiliari in esenzione da qualsiasi tributo o diritto, sulla base del titolo di concessione, senza alcun'altra formalità. ...”;*

b) - alienazione del bene in oggetto, conseguente al verbale di vendita senza incanto redatto dal notaio Prof. Avv. Nicola Gioffré in data 12/1/2010, rep. 79888, nell’ambito della procedura di esecuzione immobiliare n. 72/2000 promossa da Cassa di Risparmio di Pescara e Loreto Aprutino S.p.a. nei confronti di Salvatore Piero, Salvatore Donato e Salvatore Diego, con il quale la società ██████████ S.r.l. tramite la sig.ra ██████████ ██████████ in qualità di Amministratore Unico della società, ha acquisito gli immobili in oggetto;

c) – Decreto n. 12 del 3/6/2010 del Commissario Delegato per la Ricostruzione – Presidente della regione Abruzzo avente ad oggetto *“Disposizioni regolamentari per la costituzione dei consorzi obbligatori ai sensi dell’art. 7 dell’ordinanza del Presidente del Consiglio 12 novembre 2009, n. 3820 e ss. mm.”*, che all’art. 3, comma 5 riporta: *“... la costituzione del consorzio è valida ed efficace con la partecipazione dei titolari del diritto di proprietà che rappresentino almeno il 51% della superficie lorda coperta complessiva dell’aggregato ...”*;

d) – O.P.C.M. n. 3820 del 12/11/2009 della Presidenza del Consiglio dei Ministri, che all’art. 7 comma 4, riporta: “... *al fine di procedere ai lavori di cui al comma 3 i proprietari delle singole unità immobiliari si costituiscono in consorzio obbligatorio in tempo utile per presentare la domanda di contributo per la ricostruzione o riparazione delle parti comuni. La costituzione del consorzio è valida con la partecipazione dei proprietari che rappresentino almeno il 51% delle superfici utili complessive dell’aggregato, ricomprendendo anche le superfici ad uso non abitativo ...*”;

e) – parere della Commissione Tecnico Scientifica del “Commissario Delegato per la Ricostruzione – Presidente della Regione Abruzzo” del 22/11/2011, avente ad oggetto “*richiesta di parere inerente l’ammissibilità a contributo di beni acquistati a titolo gratuito, successivamente al 6 aprile 2009*”, che con riferimento a quanto prescritto dall’art. 3, comma 5, del decreto legge n. 39/2009, convertito dalla legge n. 77/2009, preliminarmente dovendo stabilire “... *la portata dell’espressione “beni alienati” di cui al primo periodo dell’art. 3, comma 5, al duplice fine di accertare ... b) se siano ammissibili a contributo i “beni pignorati in data anteriore al 6 aprile 2009 rispetto ai quali il decreto giudiziale di trasferimento della proprietà in favore del creditore pignorante sia intervenuto solo successivamente a tale data ...*”, ed argomentando sulla natura del primo periodo del richiamato art. 3, comma 5 “... *il primo periodo del comma in esame preclude la concessione del contributo e di ogni altra agevolazione per la ricostruzione o la riparazione dell’immobile qualora la richiesta riguardi beni immobili alienati dopo la data del 6 aprile 2009, ossia in data successiva a quella in cui si è verificato il sisma, ma prima della concessione del beneficio ... in particolare quanto alla ratio del primo vincolo sembra consistere nell’evitare che il proprietario del bene colpito dal sisma possa ottenere un*

*indebito vantaggio attraverso il trasferimento della proprietà del bene stesso ad un terzo interessato a beneficiare del contributo finalizzato alla sua ricostruzione o riparazione ... tali disposizioni non appaiono applicabili nei casi in cui il trasferimento della proprietà del bene colpito dal sisma avvenga indipendentemente dalla volontà del proprietario ... al caso in cui il trasferimento della proprietà avvenga in forza di un decreto giudiziale adottato in favore del creditore pignorante ... si delinea una disciplina identica a quella posta dall'art. 46 del D.P.R. n. 380/2001 che ... al comma 5 esclude espressamente che la sanzione della nullità si applichi agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali...”,*

**concludeva affermando in appresso:**

*“... in relazione ai quesiti formulati con la richiesta di parere in oggetto si può conclusivamente affermare che l'espressione “beni alienati” di cui al primo periodo del comma in esame include i beni oggetto del c.d. negotium mixtum cum donatione, ma non comprenda ... b) né i beni pignorati in data anteriore al 6 aprile 2009 rispetto ai quali il decreto giudiziale di trasferimento della proprietà in favore del creditore pignorante sia intervenuto solo successivamente a tale data ...”.*

%%%%%%%%%

---

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

---

**LOTTO N° 11**

**PROPRIETÀ ‘[REDACTED] S.R.L.’**

## 68. DESCRIZIONE LOTTO N° 11

I beni di pertinenza della procedura di Fallimento n° 4/2016 R.F. del Tribunale di Pescara – G.D. Dott.ssa Anna Fortieri e Curatore Dott. Vincenzo Di Majo - coincidenti con il lotto n° 11 ed intestati a “SOCIETA’ [REDACTED] SRL”, sono ubicati nel comune di Popoli (PE), in Contrada Tremonti s.n.c. - in zona posta al fuori del tessuto comunale urbanizzato.

Il complesso immobiliare si sostanzia in due unità immobiliari facenti parte dello stesso fabbricato, e cioè, un appartamento al piano terra e l’altro ai piani primo e secondo in Contrada Tremonti s.n.c..

In fase di sopralluogo gli immobili di che trattasi apparivano non occupati da terze persone.

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

### **APPARTAMENTO (sub. 4)**

L’appartamento ubicato al piano terra del fabbricato si presenta con caratteristiche di un fondaco-cantina. La porta d’ingresso che risulta localizzata nella zona sottostante il pianerottolo della scalinata esterna dell’edificio, immette in un ampio vano di forma allungata il quale, alla data del sopralluogo, risultava adibito a cantina-magazzino. La restante parte dell’unità immobiliare risultava inaccessibile ad eccezione di un bagno ubicato in fondo al vano appena descritto.

### **APPARTAMENTO (sub. 5)**

L’appartamento, al quale si accede mediante una scalinata esterna del fabbricato, si sviluppa ai piani primo e secondo dello stesso. L’unità immobiliare si presenta in parte rifinita a civile abitazione e in parte al grezzo identificabile come un cantiere interrotto durante il corso dei lavori e non ancora ultimato.

La parte rifinita, coincidente con circa la metà del primo piano, è composta da: ingresso-cucina, due camere e un bagno.

La restante porzione del primo piano e l’intero secondo piano risultano totalmente al grezzo e pertanto con destinazioni d’uso non adeguatamente identificabili. Il primo ed il secondo piano risultano comunicanti mediante una



**La superficie lorda convenzionale complessiva del manufatto riconducibile alla tipologia di abitazione, risulta pari a ca. mq. 132,82.**

**b) – Abitazione (sub. 5):** l'altezza interna, tenuto conto del rilievo effettuato e della documentazione tecnica disponibile, risulta pari a ca. ml. 2,70 per quanto riguarda il primo piano. Si precisa che, la misurazione delle altezze del piano secondo non è stata effettuata in quanto l'accesso a tale piano è stato ritenuto pericoloso ed insicuro per l'incolumità personale.

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

- appartamento:                      mq. 247,38 x 1,00 = ca. mq. 247,38
- area esterna:                        mq. 247,38 x 0,10 = ca. mq. 24,74

per una superficie lorda convenzionale complessiva pari a circa mq. 272,12.

**La superficie lorda convenzionale complessiva del manufatto riconducibile alla tipologia di abitazione, risulta pari a ca. mq. 272,12.**

%%%%%%%%%

## **69. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE – LOTTO N° 11**

Con riferimento agli immobili compresi nel lotto n° 11, sulla scorta dei sopralluoghi esperiti e della documentazione oggetto di disamina, il sottoscritto, con separato riferimento alle tipologie di appartamento ha riscontrato le caratteristiche costruttive in appresso:

### **APPARTAMENTO (sub. 4)**

**Str. verticali:** mista in muratura e pietrame;

**Solai:** volte a botte in muratura;

**Copertura:** del tipo a falda con manto in tegole;

***Pareti interne ed esterne:*** con riferimento a quanto ispezionabile in laterizio la parete interna divisoria tra cucina e bagno e mista in muratura e pietrame per la parete centrale, mista in muratura e pietrame per le pareti perimetrali;

***Pavimentazione interna:*** massetto in cls.;

***Infissi esterni:*** parte in metallo e parte in alluminio e vetro fatiscenti (dove presenti) e/o del tutto mancanti;

***Infissi interni:*** non rilevati;

***Scale:*** non ci sono scale interne;

***Impianto elettrico:*** presente ma non attivo;

***Impianto idrico:*** presente ma non attivo;

***Impianto termico:*** non c'è impianto;

***Condizioni generali:*** pessime condizioni.

Caratteristiche costruttive e condizioni dell'appartamento in oggetto, oltre allo stato di conservazione dello stesso, risultano visivamente evidenziati dall'insieme delle allegate **foto n. 699 e nn. 701/712**.

### **APPARTAMENTO (sub. 5)**

***Str. verticali:*** mista in muratura e pietrame per il primo piano, in blocchi di calcestruzzo per il secondo piano;

***Solai:*** in ferro e laterizi;

***Copertura:*** a falde con manto di tegole;

***Pareti esterne:*** mista in muratura e pietrame con intonaco per il primo piano, in blocchi di calcestruzzo per il secondo piano;

***Pareti interne:*** in muratura con intonaco nella zona rifinita a civile abitazione e a grezzo nella restante porzione;

***Pavimentazione interna:*** nella zona rifinita dell'appartamento in mattonelle di materiale ceramico nel bagno e cucina e in marmette con scaglie di marmo nelle due camere. Nella restante porzione a grezzo;

***Infissi esterni:*** in alluminio e vetro e in legno al piano primo pressoché mancanti al piano secondo;

***Infissi interni:*** in legno al piano primo e pressoché mancanti al piano secondo;

***Scale:*** alla data del sopralluogo risulta presente esclusivamente una scala in legno a pioli;

**Impianto elettrico:** non sottotraccia e non attivo;

**Impianto idrico:** non attivo;

**Impianto termico:** non presente;

**Condizioni generali:** pessime per la porzione rifinita del primo piano ed allo stato grezzo per la restante porzione del piano primo e per il piano secondo.

Caratteristiche costruttive e condizioni dell'appartamento in oggetto, oltre allo stato di conservazione dello stesso, risultano visivamente evidenziati dall'insieme delle allegate **foto n. 700 e nn. 713/732**.

%%%%%%%%%

## **70. DATI CATASTALI – LOTTO N° 11**

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

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

le unità immobiliari di che trattasi risultano censite al Comune di Popoli (PE), con le coordinate in appresso:

- Catasto Fabbricati: Foglio 6, P.III 5, subalterni 4 e 5.

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

### **CATASTO FABBRICATI**

**a) – sub. 4:**

- Foglio n° 6;
- Particella n° 5;
- Categoria A/3;
- Rendita: Euro 258,23;
- Indirizzo: Contrada Tremonti s.n.c., piano: Terra;
- Intestazione: “SOCIETA’ XXXXXXXXXX SRL”, proprietà per 1/1.
- I dati derivanti da: variazione del 09/11/2015 –

inserimento in visura dei dati di superficie (visura n.: T128313).

**b) – sub. 5:**

- Foglio n° 6;
- Particella n° 5;
- Categoria A/3;
- Rendita: Euro 402,84;
- Indirizzo: Contrada Tremonti s.n.c., piano: T-1°-2°;
- Intestazione: “SOCIETA’ [REDACTED] SRL”, proprietà per 1/1.
- I dati derivanti da: variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie (visura n.: T128313).

**CONFINANTI**

Sulla scorta di ulteriori verifiche ed acquisizioni documentali di natura catastale, gli immobili in oggetto, nel complesso confinano con: Enel Green Power su tre lati, salvo altri e/o aventi causa.

%%%%%%%%%

**71. DISAMINA DOCUMENTALE ACQUISITA -  
LOTTO N° 11**

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

**RELAZIONE ASSEVERATA REDATTA DALL’ING.**

**FILIPPO BOSCO – 13/11/2014**

In data di asseverazione 13/11/2014, l’Ing. Filippo Bosco redigeva perizia tecnica estimativa, relativa agli immobili di proprietà della [REDACTED] S.r.l. in Popoli, contrada Fratta, costituita da terreni agricoli, da fabbricato di civile abitazione e fabbricato adattato per specifiche esigenze di attività produttiva ed annessa tettoia, per i quali veniva individuato un valore complessivo di mercato dell’intero complesso immobiliare, pari ad €. 700.000,00 (vedasi copia relazione asseverata allegata e denominata “ALL. AH1/5”).

## VENDITA CON AUTENTICA DI FIRMA – 18/2/2014

In data 18/2/2014, registrato in Chieti il 12/3/2014 al n. 842 e trascritto a Pescara in data 14/3/2014 R.G./R.P. 2729/1992, veniva redatto contratto di vendita con autentica di firma a mezzo notaio dott. Edenio Franchi, con il quale la società [REDACTED] vendeva alla società [REDACTED] S.r.l. gli immobili in appresso:

- fabbricato da cielo a terra con annessa corte circostante estesa mq. 230 circa, a confine con proprietà Enel a tutti i lati, in Catasto Fabbricati al foglio 6, particelle 5, subb. 4 e 5, Categoria A/3 (derivanti dalla variazione delle originarie particelle s sub 1 e 5 sub 2), precisando che la circostante corte è rappresentata dalla particella 5 sub. 3 come ente comune non censibile;

- fabbricato al piano terra ad uso deposito con finitimo terreno agricolo, esteso mq. 15.399, il tutto a confine con proprietà Enel, Fiume Pescara e Ferrovia dello Stato, in Catasto Fabbricati al foglio 6, particelle 198 per mq. 285, Categoria C/7, ed in catasto terreni al foglio 6, particelle 18 di mq. 9580 e 195 di mq. 5819;

- fabbricato ad uso industriale, composto di locali al piano terra di complessivi mq. 350 circa e di locale al piano primo di mq. 300 circa con annessa corte estesa mq. 270 circa e con finitimo terreno agricolo, esteso mq. 2.963, il tutto a confine con proprietà Enel, Fiume Pescara e Ferrovia dello Stato, in Catasto Fabbricati al foglio 6, particelle 194 sub. 4, Categoria D/7, ed in catasto terreni al foglio 6, particelle 1 di mq. 2963,

per un prezzo pari ad €. 700.000,00 di cui €. 539.350,00 per i fabbricati ed €. 160.650,00 per i terreni, precisando altresì *“che le opere relative ai fabbricati in oggetto sono state iniziate antecedentemente al 1° settembre 1967 ... che successivamente a tale data non sono state effettuate opere per le quali occorresse un provvedimento autorizzativo ...”* (vedasi copia atto di vendita allegata e denominata **“ALL. AI1/10”**).

%%%%%%%%%

## 72. REGOLARITÀ TECNICO-AMMINISTRATIVA - LOTTO N° 11

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

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

come da separata disamina in appresso.

### 72.1. REGOLARITÀ EDILIZIO-URBANISTICA

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

- **Stralcio del P.R.G. (Piano Regolatore Generale)**, che identifica gli immobile ricadenti in zona agricola. Nello specifico le Norme Tecniche di Attuazione del su citato P.R.G. all'art. 98 "Zona E1 Agricola", prescrive: "*... tale zona è destinata alla attività agricola ed alle trasformazioni connesse alla difesa ed alla promozione di quest'ultima; essa è disciplinata dagli articoli 68 e seguenti della L.R. 18/83 ... l'edificazione è altresì assoggettata alle seguenti limitazioni: superficie aziendale min. ha 1.00 h max fabbricati m. 7,50 ... per gli edifici residenziali esistenti, laddove la superficie aziendale fosse minore di quella prescritta, nel rispetto dei suddetti limiti di altezza e di distanza, sono consentiti ampliamenti, una tantum fino al 20% della SU residenziale ...*" (vedasi copia stralcio del Piano Regolatore Generale e relative N.T.A. allegata e denominata "ALL. AL1/5");

- **Comunicazione comunale prot. n° 2843 in data 29/2/2016**, rilasciata dal Responsabile del servizio Istituzionale di area tecnica del Comune di Popoli Arch. Franco Visconti, che visti gli atti d'Ufficio esistenti presso il Comune

attestava “... *che i fabbricati in questo comune, censiti: a) al foglio 6 part. 194 sub 4; b) al foglio 6 part. 198; al foglio 6 part. 5 sub 4 e sub 5 risultano essere stati edificati in data antecedente l’anno 1967 e per i suddetti immobili non sussistono titoli abilitativi edificatori ...*” (vedasi comunicazione comunale allegata e denominata “**ALL. AL/6**”).

Ancora, con riferimento ai disposti normativi evidenziati in precedenza, è necessario predisporre l’attestato di prestazione energetica – A.P.E. – per gli immobili di cui al lotto 11, computando tale attività nell’ambito dell’analisi parametrica del valore di mercato.

**Conclusivamente, la verifica esperita, evidenzia la datazione di edificazione degli immobili – ante 1967 - e l’assenza di titoli abilitativi edificatori.**

%%%%%%%%%

## **72.2. REGOLARITÀ CATASTALE**

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

- Foglio 6, P.lla 5, subb. 4 e 5,

limitatamente alla verifica di conformità delle planimetrie catastali rispetto allo stato dei luoghi, ha riscontrato generalizzate conformità di tutte le planimetrie di cui ai citati subalterni, ad eccezione del piano terra dove risulta la chiusura del vano di muratura di collegamento interno dei locali (vedasi già citato “**ALL. N**”).

Conseguentemente, si ritiene necessario procedere a ripristinare l’apertura originaria di collegamento dei due locali, congruentemente allo stato rappresentato nelle planimetrie catastali, computando tale attività nell’ambito dell’analisi parametrica del valore di mercato.

%%%%%%%%%

## **73. STIMA - LOTTO N° 11**

Evidenziati e ribaditi i criteri estimativi già analiticamente esplicitati in relazione alla stima del lotto precedente, relativi a procedimento estimativo che, a partire dal più probabile valore unitario medio di riferimento, fa derivare il valore di mercato dei beni da stimare da una serie di specifici parametri di adeguamento, ciascuno dei quali concorre, in misura percentualmente “calibrata”, alla formazione dei più probabili valori di mercato richiesti dal mandato ricevuto, il sottoscritto procede alla identificazione del più probabile valore di mercato del lotto n° 11, coincidente con immobili ad uso residenziale, sito in Comune di Popoli (PE), catastalmente identificato come segue:

- Foglio 6, P.lla 5, subb. 4 e 5.

Come in appresso.

%%%%%%%%

## **74. VALORI UNITARI MEDI LOTTO N° 11**

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

- valori desunti dal mercato, tramite indagini direttamente ed indirettamente esperite presso locali operatori del settore (agenzie immobiliari, imprenditori, mediatori);
- valori desunti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.), pubblicato dalla Agenzia delle Entrate.

Come in appresso.

### **74.1. VALORI MEDI ABITAZIONE**

Con riferimento al valore dei manufatti tipologicamente assimilabili ad abitazioni di tipo economico ubicate nel Comune di Popoli (PE), il sottoscritto ha identificato i seguenti valori medi unitari di riferimento.

**a) - Indagini di mercato:** il parametro di che trattasi è stato statisticamente identificato come variabile fra gli estremi di €/mq. 350,00 ed €/mq. 500,00, per un valore medio pari ad **€/mq. 425,00**.

**b) – Osservatorio Mercato Immobiliare O.M.I.:** la pubblicazione citata, relativamente al valore di abitazioni di tipo economico ricadenti nel centro urbano ed in zone limitrofe del Comune di Bussi Sul Tirino, identifica un valore di mercato variabile tra termini di minima pari ad €/mq. 400,00 e di massima pari ad €/mq. 600,00, con identificazione di valore unitario medio pari ad **€/mq. 500,00** (vedasi copia osservatorio del mercato immobiliare allegato e denominato “ALL. AM1/2”);

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

$$\text{€/mq. } (425,00 + 500,00) / 2 = \text{€/mq. } 462,50$$

**Conclusivamente, il più probabile valore unitario di riferimento per abitazioni di caratteristiche ordinarie, site nel Comune di Popoli (PE) - attendibili in quanto statisticamente “medi” fra le risultanze di ricerche di mercato, di fonti ufficiali - risulta pari ad €/mq. 462,50.**

%%%%%%%%%

## **75. PARAMETRI DI VALORE LOTTO N° 11**

In ordine agli immobili in esame, ed in particolare alle tipologie oggetto di disamina estimativa – abitazioni – il sottoscritto ha considerato significanti parametri di trasposizione del valore, strumentali alla identificazione dei rispettivi coefficienti globali di adeguamento, a loro volta determinati, secondo prassi tecnica corrente, quale prodotto dei vari coefficienti assunti.

Come in appresso, con separato riferimento.

## 75.1. PARAMETRI – ABITAZIONE SUB. 4

Con riferimento all'abitazione di che trattasi, sulla scorta dei criteri precedentemente illustrati, tenuto debitamente conto delle condizioni di conservazione precedentemente illustrate - tali da identificare "abitazione in pessimo stato di conservazione" - il sottoscritto, con separato riferimento, assume i coefficienti di adeguamento in appresso:

- **Parametro zonale "Kzon"**, la concreta ubicazione dell'abitazione, in ambito zonale isolato e delimitato da tracciato ferroviario, dal fiume Pescara e dal tracciato autostradale, induce l'applicazione di un coefficiente decrementale variabile tra estremi pari a 0,80 e 0,90, quindi assunto, con accettabile approssimazione, pari a **Kcos = 0,85**;

- **Parametro costruttivo "Kcos"**, le caratteristiche costruttive dell'abitazione oggetto di stima, come precedentemente descritte, correlate al grado di vetustà strutturale, inducono l'applicazione di un coefficiente decrementale variabile tra estremi pari a 0,90 e 0,96, quindi assunto, con accettabile approssimazione, pari a **Kcos = 0,93**;

- **Parametro funzionale "Kfun"**, l'inidonea articolazione funzionale degli ambienti interni, con creazione di due locali tra loro separati a seguito della chiusura dell'originaria apertura interna di collegamento, induce l'applicazione di un coefficiente decrementale, variabile tra estremi pari a 0,85 e 0,95, quindi assunto, con accettabile approssimazione, pari a **Kfun = 0,90**;

- **Parametro correlato allo stato di conservazione/manutenzione "Kman"**, le pessime condizioni di conservazione dell'abitazione, come riscontrate in fase di sopralluogo e precedentemente illustrate, inducono l'applicazione di un coefficiente decrementale variabile tra estremi pari a 0,85 e 0,95, quindi assunto, con accettabile approssimazione, pari a **Kman = 0,90**

- **Parametro di commerciabilità "Kcom"**, la considerazione, tra l'altro, delle particolari contingenze economiche, della datazione dell'immobile antecedente l'anno 1967, delle caratteristiche costruttive e di funzionalità degli ambienti interni, della incongruenza in termini catastali e della correlata attività, della necessità di predisporre pratica per l'ottenimento del certificato di agibilità e di

quella relativa alla certificazione A.P.E., induce, l'applicazione di un coefficiente decrementale, variabile tra estremi pari a 0,80 e 0,90 quindi assunto, con accettabile approssimazione, pari a **Kcom = 0,85**.

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

- **“abitazione al piano terra in pessime condizioni”:**

$$0,85 \times 0,93 \times 0,90 \times 0,90 \times 0,85 = 0,544$$

%%%%%%%%%

## **75.2. PARAMETRI – ABITAZIONE SUB. 5**

Con riferimento all'abitazione di che trattasi, sulla scorta dei criteri precedentemente illustrati, tenuto debitamente conto delle condizioni di conservazione precedentemente illustrate - tali da identificare “abitazione in pessimo stato di conservazione per la porzione rifinita del primo piano ed allo stato grezzo per la restante porzione del piano primo e per il piano secondo” - il sottoscritto, con separato riferimento, assume i coefficienti di adeguamento in appresso:

- **Parametro zonale “Kzon”,** tenuto conto della concreta ubicazione dell'abitazione, in ambito zonale isolato e delimitato da tracciato ferroviario, dal fiume Pescara e dal tracciato autostradale, inducono l'applicazione di un coefficiente decrementale variabile tra estremi pari a 0,80 e 0,90, quindi assunto, con accettabile approssimazione, pari a **Kcos = 0,85**;

- **Parametro costruttivo “Kcos”**, le caratteristiche costruttive dell’abitazione oggetto di stima, come precedentemente descritte, correlate al grado di vetustà strutturale nonché alla presenza di porzioni del piano primo e del piano secondo allo stato grezzo, inducono l’applicazione di un coefficiente decrementale variabile tra estremi pari a 0,88 e 0,92, quindi assunto, con accettabile approssimazione, pari a **Kcos = 0,90**;

- **Parametro funzionale “Kfun”**, l’inidonea articolazione funzionale degli ambienti interni, con creazione di collegamento tra il piano primo e secondo a mezzo botola con scala provvisoria in legno a pioli, induce l’applicazione di un coefficiente decrementale, variabile tra estremi pari a 0,85 e 0,95, quindi assunto, con accettabile approssimazione, pari a **Kfun = 0,90**;

- **Parametro correlato allo stato di conservazione/manutenzione “Kman”**, le pessime condizioni di conservazione dell’abitazione, come riscontrate in fase di sopralluogo e precedentemente illustrate, inducono l’applicazione di un coefficiente decrementale variabile tra estremi pari a 0,86 e 0,90, quindi assunto, con accettabile approssimazione, pari a **Kman = 0,88**

- **Parametro di commerciabilità “Kcom”**, la considerazione, tra l’altro, delle particolari contingenze economiche, della datazione dell’immobile antecedente l’anno 1967, delle caratteristiche costruttive e di funzionalità degli ambienti interni, di porzioni al grezzo in corrispondenza del piano primo e secondo, della necessità di predisposizione della certificazione A.P.E. induce, l’applicazione di un coefficiente decrementale, variabile tra estremi pari a 0,80 e 0,90 quindi assunto, con accettabile approssimazione, pari a **Kcom = 0,85**.

**Conseguentemente, il trasposto parametrico di comparazione globale dei più probabili valori di mercato dell’abitazione in oggetto, rispetto a quello di immobili dotati di caratteristiche medio-statisticamente omologhe, ed il cui valore è stato assunto quale archetipo di riferimento economico, viene identificato a mezzo dei coefficienti di comparazione totale “Ktot” pari,**

**secondo prassi estimativa corrente, al prodotto dei parametri prima citati ( $K_{tot} = K_{zon} \times K_{cos} \times K_{fun} \times K_{man} \times K_{com}$ ), e più precisamente:**

**- “abitazione al piano terra in pessime condizioni”:**

$$0,85 \times 0,90 \times 0,90 \times 0,88 \times 0,85 = 0,515$$

%%%%%%%%%

## **76. VALORI UNITARI DI MERCATO LOTTO N° 11**

Con riferimento a ciascun appartamento, il sottoscritto, sulla scorta dell'iter tecnico-estimativo illustrato, procede alla identificazione dei più probabili valori unitari - specifici - dei beni di che trattasi, applicando i coefficienti globali di adeguamento ai rispettivi prezzi unitari medi, di ideale riferimento, come segue:

**a) – abitazione sub. 4:** €/mq.  $426,50 \times 0,544 = \text{€}/\text{mq. } 232,02$

**b) - abitazione sub. 5:** €/mq.  $426,50 \times 0,515 = \text{€}/\text{mq. } 219,65$

%%%%%%%%%

## **77. VALORI DI MERCATO LOTTO N° 11**

Relativamente al più probabile valore di mercato dell'intero lotto 11 in esame, stanti:

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

a) - abitazione sub. 4: mq. 132,82

b) - abitazione sub. 5: mq. 272,12

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

- a) - abitazione sub. 4: € /mq. 232,02  
b) - abitazione sub. 5: € /mq. 219,65

il sottoscritto procede alla identificazione dei più probabili valori di mercato complessivi degli immobili di che trattasi, come da sommatoria in appresso:

- abitazione sub. 4: mq. 132,82 x € /mq. 232,02 =	<b>€ 30.816,90</b>
- abitazione sub. 5: mq. 272,12 x € /mq. 219,65 =	<b>€ 59.771,16</b>
<b>Sommano</b>	<b>€ 90.588,06</b>

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

**- Foglio 6, P.lla 5, subb. 4 e 5,  
oggetto della presente disamina e coincidente con il lotto n° 11,  
corrisponde ad arrotondati € 90.600,00.**

**Diconsi: euro novanta mila seicento / 00.**

%%%%%%%%%

## **78. CANONE DI LOCAZIONE LOTTO N° 11**

Il più probabile canone lordo di locazione degli immobili di cui al lotto 11, è stato determinato previa indagine generalizzata, con riferimenti desumibili dalle indicazioni riportate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Pescara (vedasi il già citato "ALL. AM1/2"), che hanno evidenziato un canone lordo di locazione, variabile tra termini di minima di € /mq x mese 2,00 e termini di massima di € /mq x mese 3,00, per un valore medio pari a circa € /mq x mese 2,50.

Conseguentemente, il sottoscritto stanti:

- le superfici convenzionali delle abitazioni, di cui al sub. 4 pari a mq. 132,82, e sub. 5 pari a mq. 272,12;
- il canone lordo unitario medio di locazione, pari ad €/mq x mese 2,50;
- il coefficiente di adeguamento parametrico precedentemente evidenziato pari per il sub. 4 a  $K_{tot} = 0,544$  e per il sub 5 a  $K_{tot} = 0,515$ ,

procede alla identificazione del più probabile canone lordo medio-ordinario di locazione degli immobili di che trattasi di cui al lotto 11, come in appresso:

- abitazione sub. 4:

$$\text{€/mq x mese } 2,50 \times \text{mq. } 132,82 \times 0,544 = \text{€ x mese } 180,64$$

- abitazione sub. 5:

$$\text{€/mq x mese } 2,50 \times \text{mq. } 272,12 \times 0,515 = \text{€ x mese } 350,35$$

**Conclusivamente, il più probabile canone lordo medio-ordinario di locazione degli immobili di che trattasi di cui al lotto 11, corrisponde rispettivamente:**

- per il sub. 4 ad € x mese 180,64 (Diconsi: euro centoottanta/ 64 x mese).
- per il sub. 5 ad € x mese 350,35 (Diconsi: euro trecentocinquanta/ 35 x mese).

%%%%%%%%%

PASQUALE POLIDORI ARCHITETTO  
CORSO UMBERTO 44 – 65122 PESCARA - TEL/FAX 085/375254 – 328/7070166  
- [pasquale.polidori@archiworldpec.it](mailto:pasquale.polidori@archiworldpec.it)

---

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

---

**LOTTO N° 12**

**PROPRIETÀ ‘[REDACTED] S.R.L.’**

## 79. DESCRIZIONE LOTTO N° 12

I beni di pertinenza della procedura di Fallimento n° 4/2016 R.F. del Tribunale di Pescara – G.D. Dott.ssa Anna Fortieri e Curatore Dott. Vincenzo Di Majo - coincidenti con il lotto n° 12 ed intestati a “SOCIETA’ ██████████ SRL”, sono ubicati nel comune di Popoli (PE), Contrada Tremonti s.n.c. - in zona posta al di fuori del tessuto comunale urbanizzato.

Il complesso immobiliare si sostanzia in due edifici tipologicamente riconducibili a:

- particella 194, sub. 4, cat. D/7: capannone, catastalmente identificato quale *“Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un’attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni”*;
- particella 198, cat. C/7: tettoia, catastalmente identificato quale *“Tettoie chiuse e aperte”*.

Da precisare, conclusivamente, che in fase di sopralluogo l’immobile di che trattasi appariva non occupato da terzi ed inattivo a fini produttivi.

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

### **CAPANNONE (Fig. 6 - part. 194 - sub. 4)**

Il capannone che risulta essere di forma rettangolare si sviluppa su due livelli, ed è composto da un piano terra suddiviso in tre ambienti autonomi ognuno dei quali provvisto di accesso indipendente e da un primo piano costituito da un unico ambiente con accesso autonomo.

### **TETTOIA (Fig. 6 – Part. 198)**

Il manufatto di forma rettangolare adibito a tettoia si sviluppa tutto al piano terra ed è composto da tre lati chiusi ed uno totalmente aperto che si affaccia su un’area esterna ad uso esclusivo. All’estremità della tettoia, sul lato a nord, risultano realizzati due locali adibiti a stalle.

%%%%%%%%%



**La superficie lorda convenzionale complessivamente riconducibile alla tipologia del capannone, risulta pari a ca. mq. 731,73**

**b) - Tettoia (Fig. 6 – Part. 198):** le altezze interne relative alle singole tipologie, tenuto conto del rilievo effettuato e della documentazione tecnica disponibile, con separato riferimento alle differenti destinazioni d'uso, risultano:

- per i locali adibiti a stalle pari a ca. ml. 3,00;
- per la tettoia pari a ca. ml. 4,15 sulle pareti laterali e ca. 4,86-5,08 nella parte centrale che presenta dislivelli a quota di calpestio;

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

- tettoia: mq. 240,00 x 1,00 = ca. mq. 240,00
- stalle: mq. 43,43 x 1,00 = ca. mq. 43,43
- corte di pertinenza: mq. 115,143 x 0,10 = ca. mq. 11,51

**La superficie lorda convenzionale complessivamente riconducibile alla tipologia di tettoia-stalle ed area di pertinenza esclusiva, in termini di omogeneità funzionale, risulta pari a ca. mq. 294,94**

%%%%%%%%%

## **81. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE – LOTTO N° 12**

Con riferimento agli immobili compresi nel lotto n° 12, sulla scorta dei sopralluoghi esperiti e della documentazione oggetto di disamina, il sottoscritto, con separato riferimento alle tipologie del capannone e della tettoia con annessa stalla ha riscontrato le caratteristiche costruttive in appresso:

### **CAPANNONE (sub. 4)**

#### ***Str. verticali:***

- in cemento armato ed in blocchi di cemento per quanto riguarda il locale più piccolo al piano terra al quale non è stato possibile accedere;

***Solai:***

- in travetti e laterizio;

***Copertura:***

- per la struttura ispezionata: a falde con manto di tegole, non intonacata nell'intradosso del solaio; per la struttura non ispezionata (vano più piccolo al piano terra): a copertura piana;

***Pareti esterne:***

- in muratura, intonacata relativamente al piano terra, ed in struttura mista in muratura e blocchi prefabbricati per il primo piano;

***Pareti interne:***

- le pareti divisorie, presenti solo al piano terra, sono in muratura, non intonacate;

***Pavimentazione interna:***

- in massetto cementizio;

***Infissi esterni:***

- portoni in ferro ad ante scorrevoli – finestre in ferro a vetro

***Infissi interni:***

- non ci sono infissi interni;

***Scale:*** non ci sono scale;

***Impianto elettrico:*** l'impianto elettrico esistente risulta essere fuori traccia e non funzionante.

Le verifiche hanno inoltre riscontrato la presenza di tubazioni metalliche fuori traccia, che non consentono la esatta identificazione della natura e tipologia d'impianto;

***Condizioni generali:*** pessimo stato di conservazione correlato alla presenza di diffusissimi quadri di degrado superficiale, connotati da efflorescenze di colore nerastro e brunastro ovvero da distacchi del rivestimento pittorico, con sviluppo generalizzato sulle componenti costruttive dell'immobile. Si precisa inoltre che risultavano posizionati sia sul solaio piano di copertura del locale al piano terra (non ispezionabile) che in corrispondenza dell'area circostante lastre di eternit, semplicemente appoggiate.

Caratteristiche costruttive e condizioni del capannone in oggetto, oltre allo stato di conservazione dello stesso, risultano visivamente evidenziati dall'insieme delle allegate **foto nn. 656/682**.

### **TETTOIA (Fig. 6 – Part. 198)**

**Str. verticali:** in blocchi di cls.;

**Solai:** non ci sono solai;

**Copertura:** nella zona tettoia, a falde in lastre di lamiera; nelle stalle, a falda con manto in lastre di eternit;

**Pareti esterne ed esterne:** in blocchi di cls.;

**Pavimentazione interna:** prevalentemente massetto non rifinito con tratti costituiti da materiale ghiaioso;

**Infissi esterni:** in ferro presenti nei solo locali a stalla;

**Infissi interni:** non ci sono infissi interni;

**Scale:** non presente;

**Impianto elettrico:** non presente;

**Impianto idrico:** non presente;

**Impianto termico:** non presente;

**Condizioni generali:** pessime, correlate ad uno stato di conservazione caratterizzato da numerosi distacchi di porzioni di copertura del locale tettoia e del canale di gronda.

Caratteristiche costruttive e condizioni della tettoia in oggetto, oltre allo stato di conservazione della stessa, risultano visivamente evidenziati dall'insieme delle allegate **foto nn. 683/698**.

%%%%%%%%%

## **82. DATI CATASTALI – LOTTO N° 12**

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

- stralcio di mappa;
- visura per soggetto;

- planimetrie catastali,  
gli immobili di che trattasi risultano censiti al Comune di Popoli (PE), con le coordinate in appresso:

- Catasto Fabbricati: Foglio 6, P.IIa 194, Sub. 4;

- Catasto Fabbricati: Foglio 6, P.IIa 198.

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

### **CATASTO FABBRICATI**

**a) - Fg. 6 – Part. 194, Sub 4:**

- Foglio n° 6;
- Particella n° 194;
- Sub n° 4;
- Categoria D/7;
- Rendita: Euro 2.014,18;
- Indirizzo: Contrada Tremonti s.n.c., piano: Terra – 1°;
- Intestazione: “SOCIETA’ [REDACTED] SRL”, proprietà per 1/1.
- I dati derivanti da: Variazione Toponomastica del 13/09/2013 n. 59975.1.2013 in atti dal 13/09/2013 (protocollo n. PE0154100) – Variazione Toponomastica (visura n.: T128313).

**b) – Fg. 6 – Part. 198:**

- Foglio n° 6;
- Particella n° 198;
- Categoria C/7;
- Rendita: Euro 264,94;
- Indirizzo: Via Provinciale s.n.c., piano: Terra;
- Intestazione: “SOCIETA’ [REDACTED] SRL”, proprietà per 1/1.
- I dati derivanti da: variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie (visura n.: T128313).

## CONFINANTI

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

- **Fg. 6 – Part. 194, Sub 4:** stessa ditta, società Enel Green Power su due lati, salvo altri e/o aventi causa;
- **Fg. 6 – Part. 198:** stessa ditta, società Enel Green Power su due lati, salvo altri e/o aventi causa.

%%%%%%%%%

## 83. DISAMINA DOCUMENTALE ACQUISITA - LOTTO N° 12

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

### **RELAZIONE ASSEVERATA REDATTA DALL'ING. FILIPPO BOSCO – 13/11/2014**

In data di asseverazione 13/11/2014, l'Ing. Filippo Bosco redigeva perizia tecnica estimativa, relativa agli immobili di proprietà della [REDACTED] S.r.l. in Popoli, contrada Fratta, costituita da terreni agricoli, da fabbricato di civile abitazione e fabbricato adattato per specifiche esigenze di attività produttiva ed annessa tettoia, per i quali veniva individuato un valore complessivo di mercato dell'intero complesso immobiliare, pari ad €. 700.000,00 (vedasi il già citato "ALL. AH1/5").

### **VENDITA CON AUTENTICA DI FIRMA – 18/2/2014**

In data 18/2/2014, registrato in Chieti il 12/3/2014 al n. 842 e trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Pescara in data 14/3/2014, R.G./R.P. 2729/1992, veniva redatto contratto di vendita con autentica di firma a mezzo notaio dott. Edenio Franchi, con il quale la società [REDACTED] vendeva alla società [REDACTED] S.r.l. gli immobili in appresso:

- fabbricato da cielo a terra con annessa corte circostante estesa mq. 230 circa, a confine con proprietà Enel a tutti i lati, in Catasto Fabbricati al foglio 6,

particelle 5, subb. 4 e 5, Categoria A/3 (derivanti dalla variazione delle originarie particelle s sub 1 e 5 sub 2), precisando che la circostante corte è rappresentata dalla particella 5 sub. 3 come ente comune non censibile;

- fabbricato al piano terra ad uso deposito con finitimo terreno agricolo, esteso mq. 15.399, il tutto a confine con proprietà Enel, Fiume Pescara e Ferrovia dello Stato, in Catasto Fabbricati al foglio 6, particelle 198 per mq. 285, Categoria C/7, ed in catasto terreni al foglio 6, particelle 18 di mq. 9580 e 195 di mq. 5819;

- fabbricato ad uso industriale, composto di locali al piano terra di complessivi mq. 350 circa e di locale al piano primo di mq. 300 circa con annessa corte estesa mq. 270 circa e con finitimo terreno agricolo, esteso mq. 2.963, il tutto a confine con proprietà Enel, Fiume Pescara e Ferrovia dello Stato, in Catasto Fabbricati al foglio 6, particelle 194 sub. 4, Categoria D/7, ed in catasto terreni al foglio 6, particelle 1 di mq. 2963,

per un prezzo pari ad €. 700.000,00 di cui €. 539.350,00 per i fabbricati ed €. 160.650,00 per i terreni, precisando altresì *“che le opere relative ai fabbricati in oggetto sono state iniziate antecedentemente al 1° settembre 1967 ... che successivamente a tale data non sono state effettuate opere per le quali occorresse un provvedimento autorizzativo ...”* (vedasi il già citato **“ALL. AI1/10”**).

%%%%%%%%%

## **84. REGOLARITÀ TECNICO-AMMINISTRATIVA - LOTTO N° 12**

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

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

come da separata disamina in appresso.

## 84.1. REGOLARITÀ EDILIZIO-URBANISTICA

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

- **Stralcio del P.R.G. (Piano Regolatore Generale)**, che identifica gli immobile ricadenti in zona agricola. Nello specifico le Norme Tecniche di Attuazione del su citato P.R.G. all'art. 98 "Zona E1 Agricola", prescrive: "*... tale zona è destinata alla attività agricola ed alle trasformazioni connesse alla difesa ed alla promozione di quest'ultima; essa è disciplinata dagli articoli 68 e seguenti della L.R. 18/83 ... l'edificazione è altresì assoggettata alle seguenti limitazioni: superficie aziendale min. ha 1.00 hmax fabbricati m. 7,50 ... per gli edifici residenziali esistenti, laddove la superficie aziendale fosse minore di quella prescritta, nel rispetto dei suddetti limiti di altezza e di distanza, sono consentiti ampliamenti, una tantum fino al 20% della SU residenziale ...*" (vedasi il già citato "ALL. AL1/5");

- **Comunicazione comunale prot. n° 2843 in data 29/2/2016**, rilasciata dal Responsabile del servizio Istituzionale di area tecnica del Comune di Popoli Arch. Franco Visconti, che visti gli atti d'Ufficio esistenti presso il Comune attestava "*... che i fabbricati in questo comune, censiti: a) al foglio 6 part. 194 sub 4; b) al foglio 6 part. 198; al foglio 6 part. 5 sub 4 e sub 5 risultano essere stati edificati in data antecedente l'anno 1967 e per i suddetti immobili non sussistono titoli abilitativi edificatori ...*" (vedasi il già citato "ALL. AL/6").

Con riferimento ai disposti normativi evidenziati in precedenza, gli immobili di cui al lotto 12 sono esclusi dall'obbligo di certificazione A.P.E.

**Conclusivamente, la verifica esperita, ha evidenziato la datazione di edificazione degli immobili – ante 1967 - e l'assenza di titoli abilitativi edificatori.**

%%%%%%%%%

## **84.2. REGOLARITÀ CATASTALE**

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

- Fig. 6 – Part. 194, Sub 4;
- Fig. 6 – Part. 198,

limitatamente alla verifica di conformità delle planimetrie catastali rispetto allo stato dei luoghi, ha riscontrato generalizzata conformità delle planimetrie per la part. 194 sub. 4, mentre per la particella 198 si è evidenziata una discordanza dell'altezza interna – h. 4,86 e 5,08 – anziché mt. 4,77; tenuto conto che la pavimentazione risulta caratterizzata prevalentemente da massetto non rifinito con tratti costituiti da materiale ghiaioso (vedasi già citato “ALL. N”), si dovrà procedere a ripristinare i parametri di altezza, attività computata nell'ambito dell'analisi parametrica del valore di mercato

%%%%%%%%%

## **85. STIMA - LOTTO N° 12**

**Evidenziati e ribaditi i criteri estimativi già analiticamente esplicitati in relazione alla stima del lotto precedente , relativi a procedimento estimativo che, a partire dal più probabile valore unitario medio di riferimento, fa derivare il valore di mercato dei beni da stimare da una serie di specifici parametri di adeguamento, ciascuno dei quali concorre, in misura percentualmente “calibrata”, alla formazione dei più probabili valori di mercato richiesti dal mandato ricevuto, il sottoscritto procede alla**

**identificazione del più probabile valore di mercato del lotto n° 12, coincidente con immobili a destinazione catastale quale capannone e tettoia chiuse ed aperte, sito in Comune di Popoli (PE), catastalmente identificato come segue:**

- in Catasto Fabbricati Fg. 6 – Part. 194, Sub 4;
- in Catasto Fabbricati al Foglio Fg. 6 – Part. 198.

**Come in appresso.**

%%%%%%%%%

## **86. VALORI UNITARI MEDI LOTTO N° 12**

Con riferimento al valore dei manufatti tipologicamente assimilabili a capannone e tettoia chiusa e/o aperta ubicati nel Comune di Popoli (PE), il sottoscritto ha identificato i seguenti valori medi unitari di riferimento.

### **1) – CAPANNONE:**

**a) - Indagini di mercato:** il parametro di che trattasi è stato statisticamente identificato come variabile fra gli estremi di €/mq. 450,00 ed €/mq. 550,00, per un valore medio pari ad **€/mq. 500,00**.

**b) – Osservatorio Mercato Immobiliare O.M.I.:** la pubblicazione citata, relativamente al valore per capannoni ricadenti in zona extraurbana del Comune di Popoli, identifica un valore di mercato variabile tra termini di minima pari ad €/mq. 465,00 e di massima pari ad €/mq. 600,00, con identificazione di valore unitario medio pari ad **€/mq. 532,50** (vedasi copia osservatorio del mercato immobiliare allegato e denominato “**ALL. AN1/2**”);

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

$$\text{€/mq. } (500,00 + 532,50) / 2 = \text{€/mq. } \mathbf{516,25}$$

### **2) – TETTOIA:**

**a) - Indagini di mercato:** il parametro di che trattasi è stato statisticamente identificato come variabile fra gli estremi di €/mq. 300,00 ed €/mq. 500,00, per un valore medio pari ad **€/mq. 400,00**.

**b) – Osservatorio Mercato Immobiliare O.M.I.:** la pubblicazione citata, relativamente al valore per magazzini – omogenei in termini di destinazioni d’uso all’immobile di che trattasi - ricadenti in zona extraurbana del Comune di Popoli, identifica un valore di mercato variabile tra termini di minima pari ad €/mq. 440,00 e di massima pari ad €/mq. 600,00, con identificazione di valore unitario medio pari ad **€/mq. 520,00** (vedasi copia osservatorio del mercato immobiliare allegato e denominato “ALL. AO1/2”);

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

$$\text{€/mq. } (400,00 + 520,00) / 2 = \text{€/mq. } 460,00$$

**Conclusivamente, il più probabile valore unitario di riferimento per capannoni e tettoia ad uso magazzini-depositi di caratteristiche ordinarie, site nel Comune di Popoli (PE) - attendibili in quanto statisticamente “medi” fra le risultanze di ricerche di mercato, di fonti ufficiali – risulta rispettivamente pari ad €/mq. 516,25 ed €/mq. 460,00.**

%%%%%%%%%

## **87. PARAMETRI DI VALORE LOTTO N° 12**

In ordine agli immobili in esame, ed in particolare alle differenti tipologie oggetto di disamina estimativa – capannoni, tettoia ad uso magazzino deposito - il sottoscritto ha considerato significanti parametri di trasposizione del valore, strumentali alla identificazione dei rispettivi coefficienti globali di adeguamento, a loro volta determinati, secondo prassi tecnica corrente, quale prodotto dei vari coefficienti assunti.

Come in appresso, con separato riferimento.

## 87.1. PARAMETRI - CAPANNONE

Con riferimento al capannone di che trattasi, sulla scorta dei criteri precedentemente illustrati, tenuto debitamente conto delle differenti condizioni di conservazione precedentemente illustrate – tali da identificare “capannone in pessimo stato di conservazione correlato alla presenza di diffusissimi quadri di degrado superficiale, datato temporalmente – il sottoscritto, con separato riferimento, assumono i coefficienti di adeguamento in appresso:

- **Parametro zonale “Kzon”**, per le ragioni già esposte relativamente al lotto n° 11, tenuto altresì conto della specifica destinazione d’uso, viene applicato un coefficiente decrementale variabile tra estremi pari a 0,80 e 0,90, quindi assunto, con accettabile approssimazione, pari a **Kcos = 0,85**;

- **Parametro costruttivo “Kcos”**, le generalizzate e diversificate caratteristiche costruttive del capannone oggetto di stima, correlate alla datazione temporale delle stesse, come precedentemente descritte, inducono l’applicazione di un coefficiente decrementale variabile tra estremi pari a 0,87 e 0,93, quindi assunto, con accettabile approssimazione, pari a **Kcos = 0,90**;

- **Parametro funzionale “Kfun”**, l’articolazione funzionale degli spazi interni ed esterni, la presenza di accessi autonomi relativamente al piano terra e primo, le differenziate altezze, congruente con la specifica destinazione d’uso, inducono l’applicazione di un coefficiente invariante, pari a **Kfun = 1,00**;

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

- **Parametro di commerciabilità “Kcom”**, la considerazione, tra l’altro, delle generalizzate peculiarità dei beni, delle particolari contingenze economiche, della specifica ubicazione territoriale, inducono l’applicazione di un coefficiente decrementale, variabile tra estremi pari a 0,78 e 0,82, quindi assunto, con accettabile approssimazione, pari a **Kcom = 0,80**.

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

$$\begin{aligned} K_{tot} &= K_{zon} \times K_{cos} \times K_{fun} \times K_{man} \times K_{com} \\ 0,85 \times 0,90 \times 1,00 \times 0,90 \times 0,80 &= 0,551 \end{aligned}$$

%%%%%%%%

## 87.2. PARAMETRI – TETTOIA

Con riferimento all’immobile identificato catastalmente quale tettoia ad uso deposito/magazzino, sulla scorta dei criteri precedentemente illustrati, tenuto debitamente conto delle differenti condizioni di conservazione precedentemente illustrate – tali da identificare “tettoia in pessimo stato di conservazione correlato ad uno stato di conservazione caratterizzato da numerosi distacchi di porzioni di copertura del locale tettoia e del canale di gronda, datato temporalmente – il sottoscritto, con separato riferimento, assumono i coefficienti di adeguamento in appresso:

- **Parametro zonale “Kzon”**, per le ragioni già esposte relativamente al lotto n° 11, tenuto altresì conto della specifica destinazione d’uso, viene applicato un coefficiente decrementale variabile tra estremi pari a 0,80 e 0,90, quindi assunto, con accettabile approssimazione, pari a **Kcos = 0,85**;

- **Parametro costruttivo “Kcos”**, le caratteristiche costruttive dell’immobile oggetto di stima, correlate alla datazione temporale delle stesse, come precedentemente descritte, inducono l’applicazione di un coefficiente decrementale variabile tra estremi pari a 0,80 e 0,90, quindi assunto, con accettabile approssimazione, pari a **Kcos = 0,85**;

- **Parametro funzionale “Kfun”**, l’articolazione funzionale degli spazi – congruente con la tipologia di tettoia aperta ad uso deposito, le differenziate altezze connesse ad una non complanarità delle quote, inducono l’applicazione di un coefficiente decrementale, variabile tra estremi pari a 0,94 e 0,98, quindi assunto, con accettabile approssimazione, pari a **Kfun = 0,96**;

- **Parametro correlato allo stato di conservazione/manutenzione “Kman”**, le concrete pessime condizioni dell’immobile, come riscontrate in fase di sopralluogo e precedentemente illustrate, inducono l’applicazione di un coefficiente decrementale variabile tra estremi pari a 0,75 e 0,85, quindi assunto, con accettabile approssimazione, pari a **Kman = 0,80**

- **Parametro di commerciabilità “Kcom”**, la considerazione, tra l’altro, delle generalizzate peculiarità dei beni, delle particolari contingenze economiche, della specifica ubicazione territoriale, dell’adeguamento funzionale in termini di altezza, inducono l’applicazione di un coefficiente decrementale, variabile tra estremi pari a 0,78 e 0,82, quindi assunto, con accettabile approssimazione, pari a **Kcom = 0,80**.

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

$$\begin{aligned} K_{tot} &= K_{zon} \times K_{cos} \times K_{fun} \times K_{man} \times K_{com} \\ &0,85 \times 0,85 \times 0,96 \times 0,80 \times 0,80 = 0,444 \end{aligned}$$

%%%%%%%%%

## 88. VALORI UNITARI DI MERCATO LOTTO N° 12

Con riferimento agli immobili oggetto di stima, il sottoscritto, sulla scorta dell'iter tecnico-estimativo illustrato, procede alla identificazione dei più probabili valori unitari - specifici - dei beni di che trattasi, applicando i coefficienti globali di adeguamento ai rispettivi prezzi unitari medi, di ideale riferimento, come segue:

a) – capannone - Fg. 6 – Part. 194, Sub 4:

$$\text{€/mq. } 516,25 \times 0,551 = \text{€/mq. } 284,45$$

b) – tettoia Fg. 6 – Part. 198:

$$\text{€/mq. } 460,00 \times 0,444 = \text{€/mq. } 204,24$$

%%%%%%%%%

## 89. VALORI DI MERCATO LOTTO N° 12

Relativamente al più probabile valore di mercato dell'intero lotto 12 in esame, stanti:

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

a) - capannone Part. 194, Sub 4: mq. 731,73

b) - tettoia part. 198: mq. 294,94

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

a) - capannone part. 194, Sub 4: €/mq. 284,45

b) - tettoia part. 198: €/mq. 204,24

il sottoscritto procede alla identificazione dei più probabili valori di mercato complessivi degli immobili di che trattasi, come da sommatoria in appresso:

- capannone Part. 194, Sub 4:

$$\text{mq. } 731,73 \times \text{€/mq. } 284,45 = \text{€ } 208.140,60$$

- tettoia part. 198: mq. 294,94 x €/mq. 204,24 = € 60.238,55

**Sommano** € 268.379,15

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

- Foglio 6 - Part. 194, Sub 4
- Foglio 6 - Part. 198,

**oggetto della presente disamina e coincidente con il lotto n° 12, corrisponde ad arrotondati € 268.000,00.**

**Diconsi: euro duecento sessantotto mila / 00.**

%%%%%%%%%

## **90. CANONE DI LOCAZIONE LOTTO N° 12**

Il più probabile canone lordo di locazione degli immobili di cui al lotto 12, è stato determinato previa indagine generalizzata, con riferimenti desumibili dalle indicazioni riportate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Pescara (vedansi i già citati "ALL. AN1/2" e "AO1/2"), che hanno evidenziato un canone lordo di locazione, variabile per il capannone tra termini di minima di €/mq x mese 2,4 e termini di massima di €/mq x mese 3,1, per un valore assimilabile a quello di minima pari a €/mq x mese 2,4 e per la tettoia tra termini di minima di €/mq x mese 2,2 e termini di massima di €/mq x mese 3,3, per un valore assimilabile a quello di minima pari a €/mq x mese 2,2.

Conseguentemente, il sottoscritto stanti:

- le superfici convenzionali del capannone part. 194, Sub 4 pari a mq. 731,73, e della tettoia part. 198 pari a mq. 294,94;
- il canone lordo unitario medio di locazione, pari il capannone ad €/mq x mese 2,40 e per la tettoia pari ad €/mq x mese 2,20;
- il coefficiente di adeguamento parametrico precedentemente evidenziato pari per il capannone part. 194, Sub 4 a  $K_{tot} = 0,551$  e per la tettoia part. 198 a  $K_{tot} = 0,444$ ,

procede alla identificazione del più probabile canone lordo medio-ordinario di locazione degli immobili di che trattasi di cui al lotto 12, come in appresso:

- capannone part. 194, Sub 4:

$$\text{€/mq x mese } 2,40 \times \text{mq. } 731,73 \times 0,551 = \text{€ x mese } 967,64$$

- tettoia part. 198:

€/mq x mese 2,20 x mq. 294,94 x 0,444 = € x mese 288,10

**Conclusivamente, il più probabile canone lordo medio-ordinario di locazione degli immobili di che trattasi di cui al lotto 12, corrisponde rispettivamente:**

- per il capannone part. 194, Sub 4 ad € x mese 967,64 (Diconsi: euro novecento sessantasette/ 64 x mese).
- per tettoia part. 198 ad € x mese 288,10 (Diconsi: euro duecento ottantotto/ 10 x mese).

% % % % % % % % % %

---

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

---

**LOTTO N° 13**

**PROPRIETÀ ‘[REDACTED] S.R.L.’**

## 91. DESCRIZIONE LOTTO N° 13

I beni di pertinenza della procedura di Fallimento n° 4/2016 R.F. del Tribunale di Pescara – G.D. Dott.ssa Anna Fortieri e Curatore Dott. Vincenzo Di Majo - coincidenti con il lotto n° 13 ed intestati a “SOCIETA’ [REDACTED] SRL”, sono ubicati nel comune di Popoli (PE), in Contrada Tremonti - in zona posta fuori dal tessuto comunale urbanizzato.

Il lotto si sostanzia in tre particelle di terreno individuate al Nuovo Catasto Terreni sul Fg. n. 6 particelle n. 1 (Porz. AA e AB) n. 18 e n. 195. Le predette particelle risultano ricomprese tra la linea FFSS Pescara-Roma e la l’Autostrada A25, in prossimità del casello autostradale Bussi-Popoli e dell’alveo del fiume Pescara.

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

### **PARTICELLA n. 1 (PORZ. AA e AB)**

La particella di terreno n. 1, composta da una porzione catastalmente denominata “AA” di mq. 2.522 ad Uliveto e da un’altra porzione denominata “AB” di mq. 441 a Seminativo, risulta posizionata a confine, sul lato ovest, della particella n. 194 sul quale insiste il capannone (sub. 4) precedentemente descritto (nel lotto n. 12).

### **PARTICELLA n. 195**

La particella di terreno n. 195, risulta posizionata a confine, sul lato est, della particella n. 196 e della tettoia (Fg. 6 – Part. 198) precedentemente descritto (nel lotto n. 12).

### **PARTICELLA n. 18**

La particella di terreno n. 18, risulta posizionata a confine, sul lato est, della particella n. 195.

## 91.1. CONSISTENZE

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

- Particella n. 1: superficie pari a mq. 2.963;
- Particella n. 195: superficie pari a mq. 5.819;
- Particella n. 18: superficie pari a mq. 9.580,

**per una estensione superficiale catastale complessiva pari a mq. 18.362,00.**

%%%%%%%%%

## 92. DATI CATASTALI – LOTTO N° 13

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

- stralcio di mappa;
- visura per soggetto,

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

- Catasto Terreni: Foglio 6, Particelle 1, 18 e 195.

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

**a) – Part. 1:**

- Foglio n° 6;
- Particella n° 1 (Porz. AA);
- Particella n° 1 (Porz. AB);
- Qualità (AA): uliveto
- Qualità: seminativo;
- Superficie: (Porz. AA) 2522 mq.;
- Superficie: (Porz. AB) 441 mq.;
- Reddito Dominicale: (Porz. AA) € 7,82;
- Reddito Dominicale: (Porz. AB) € 0,41;
- Reddito Agrario: (Porz. AA) € 3,91;
- Reddito Agrario: (Porz. AB) € 0,68;

- I dati derivanti da: Variazione del 07/07/2015 n. 3498.1/2015 in atti dal 17/12/2015 (protocollo n. PE0123220 – Trasmissione dati Agea ai sensi del D.L. 3.10.2006 n. 262 - (visura n.: T128313).

**b) – Part. 18:**

- Foglio n° 6;
- Particella n° 18;
- Qualità: seminativo;
- Superficie: 9580 mq.;
- Reddito Dominicale: € 29,69;
- Reddito Agrario: € 24,74;
- I dati derivanti da: Impianto meccanografico del 20/10/1971 - (visura n.: T128313).

**c) – Part. 195:**

- Foglio n° 6;
- Particella n° 195;
- Qualità: seminativo;
- Superficie: 5190 mq.;
- Reddito Dominicale: € 25,54;
- Reddito Agrario: € 25,54;
- I dati derivanti da: Istrumento Atto Pubblico del 12/10/1994 n. 140.1/1995 in atti dal 09/09/1997 – (visura n.: T128313).

### **CONFINANTI**

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

- particella n. 1, su due lati con società Enel Green Power, stessa ditta, salvo altri e/o aventi causa;
- particella 18, ferrovia, stessa ditta, Demanio dello Stato, salvo altri e/o aventi causa;
- particella 195, ferrovia, Enel Green Power su due lati, salvo altri e/o aventi causa.

%%%%%%%%%

## **93. DISAMINA DOCUMENTALE ACQUISITA - LOTTO N° 13**

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

### **RELAZIONE ASSEVERATA REDATTA DALL'ING. FILIPPO BOSCO – 13/11/2014**

In data di asseverazione 13/11/2014, l'Ing. Filippo Bosco redigeva perizia tecnica estimativa, relativa agli immobili di proprietà della [REDACTED] S.r.l. in Popoli, contrada Fratta, costituita da terreni agricoli, da fabbricato di civile abitazione e fabbricato adattato per specifiche esigenze di attività produttiva ed annessa tettoia, per i quali veniva individuato un valore complessivo di mercato dell'intero complesso immobiliare, pari ad €. 700.000,00 (vedasi il già citato "ALL. AH1/5").

### **VENDITA CON AUTENTICA DI FIRMA – 18/2/2014**

In data 18/2/2014, registrato in Chieti il 12/3/2014 al n. 842 e trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Pescara in data 14/3/2014, R.G./R.P. 2729/1992, veniva redatto contratto di vendita con autentica di firma a mezzo notaio dott. Edenio Franchi, con il quale la società [REDACTED] .l. vendeva alla società [REDACTED] S.r.l. gli immobili in appresso:

- fabbricato da cielo a terra con annessa corte circostante estesa mq. 230 circa, a confine con proprietà Enel a tutti i lati, in Catasto Fabbricati al foglio 6, particelle 5, subb. 4 e 5, Categoria A/3 (derivanti dalla variazione delle originarie particelle s sub 1 e 5 sub 2), precisando che la circostante corte è rappresentata dalla particella 5 sub. 3 come ente comune non censibile;
- fabbricato al piano terra ad uso deposito con finitimo terreno agricolo, esteso mq. 15.399, il tutto a confine con proprietà Enel, Fiume Pescara e Ferrovia dello Stato, in Catasto Fabbricati al foglio 6, particelle 198 per mq. 285, Categoria C/7, ed in catasto terreni al foglio 6, particelle 18 di mq. 9580 e 195 di mq. 5819;
- fabbricato ad uso industriale, composto di locali al piano terra di complessivi mq. 350 circa e di locale al piano primo di mq. 300 circa con annessa corte estesa mq. 270 circa e con finitimo terreno agricolo, esteso mq. 2.963, il tutto a confine con proprietà Enel, Fiume Pescara e Ferrovia dello Stato, in Catasto

Fabbricati al foglio 6, particelle 194 sub. 4, Categoria D/7, ed in catasto terreni al foglio 6, particelle 1 di mq. 2963, per un prezzo pari ad €. 700.000,00 di cui €. 539.350,00 per i fabbricati ed €. 160.650,00 per i terreni, precisando altresì *“che le opere relative ai fabbricati in oggetto sono state iniziate antecedentemente al 1° settembre 1967 ... che successivamente a tale data non sono state effettuate opere per le quali occorresse un provvedimento autorizzativo ...”* (vedasi il già citato **“ALL. AI1/10”**).

%%%%%%%%%

## **94. DISAMINA URBANISTICA - LOTTO N° 13**

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

- **Stralcio del P.R.G. (Piano Regolatore Generale)**, che identifica gli immobile ricadenti in zona agricola. Nello specifico le Norme Tecniche di Attuazione del su citato P.R.G. all’art. 98 *“Zona E1 Agricola”*, prescrive: *“... tale zona è destinata alla attività agricola ed alle trasformazioni connesse alla difesa ed alla promozione di quest’ultima; essa è disciplinata dagli articoli 68 e seguenti della L.R. 18/83 ... l’edificazione è altresì assoggettata alle seguenti limitazioni: superficie aziendale min. ha 1.00 hmax fabbricati m. 7,50 ... per gli edifici residenziali esistenti, laddove la superficie aziendale fosse minore di quella prescritta, nel rispetto dei suddetti limiti di altezza e di distanza, sono consentiti ampliamenti, una tantum fino al 20% della SU residenziale ...”* (vedasi il già citato **“ALL. AL1/5”**);

- **Certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 29/2/2016**, che certificava relativamente ai terreni censiti nel N.C.T. di Popoli al foglio 6, particelle 1, 18 e 195 la seguente destinazione d’uso *“... sono destinati a “Zona E/1 – Agricola”, disciplinata dall’art. 98 delle N.T.A. dello stesso P.R.G.*

*precisando che i suddetti terreni non sono gravati da usi civici ...” (vedasi certificato di destinazione urbanistica allegato e denominato “ALL. AP”).*

%%%%%%%%%

## 95. STIMA - LOTTO N° 13

### 95.1. VALORI UNITARI MEDI TERRENI AGRICOLI

Con riferimento al valore unitario medio dei terreni a destinazione agricola, tenuto altresì conto della estensione delle particelle, della loro ubicazione nello specifico contesto territoriale circostante, del contesto economico attuale, della coltura catastale riportata nelle allegate visure, il sottoscritto identifica il valore unitario delle aree pari a circa €/mq. 5,00 per i terreni seminativo ed €/mq. 10,00 per i terreni a uliveto.

**Conclusivamente, il più probabile valore unitario di riferimento per l’area ad uso agricolo, risulta pari a circa €/mq. 5,00 per i terreni seminativo ed €/mq. 10,00 per i terreni a uliveto.**

%%%%%%%%%

## 96. VALORI DI MERCATO LOTTO N° 13

Il più probabile valore di mercato dei terreni caratterizzanti il lotto 13, stanti:

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

- part. 1: mq. 2.963,00
- part. 18: mq. 9.580,00
- part. 195: mq. 5.819,00

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

- part. 1: €/mq. 5,00 per la parte a seminativo
- part. 1: €/mq. 10,00 per la parte a uliveto
- part. 18: €/mq. 5,00
- part. 195: €/mq. 5,00

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

Uliveto:

- part. 1:	mq. 2.522,00 x €/mq. 10,00 =	<b>€ 25.220,00</b>
- Seminativo:		
- part. 1:	mq. 441,00 x €/mq. 5,00 =	<b>€ 2.205,00</b>
- part. 18:	mq. 9.580,00 x €/mq. 5,00 =	<b>€ 47.900,00</b>
- part. 195:	mq. 5.819,00 x €/mq. 5,00 =	<b>€ 29.095,00</b>
<b>Sommano</b>		<b>€ 104.420,00</b>

**Conclusivamente, il più probabile valore di mercato complessivo delle aree, in catasto Terreni al Foglio 6, P.lle 1, 18 e 195, oggetto della presente disamina estimativa e coincidente con il lotto n° 13, corrisponde ad arrotondati € 104.400,00.**

**Diconsi: euro cento quattro mila quattrocento / 00.**

%%%%%%%%%

## **97. RIEPILOGO DELLE RISULTANZE**

**In ordine al mandato ricevuto dal curatore dott. Vincenzo Di Majo, finalizzato alla stima del compendio mobiliare ed immobiliare oggetto del Fallimento n° 4/2016 R.F. del Tribunale di Pescara, con separato riferimento ai beni di che trattasi – identificati sulla scorta dell’inventario eseguito unitamente al curatore dott. Vincenzo Di Majo, della documentazione acquisita e delle precisazioni ricevute dall’Amministratrice Unica della Società [REDACTED] S.r.l. sig.ra [REDACTED] e verbalizzate nel corso delle operazioni peritali – il sottoscritto, preliminarmente precisato che:**

**- per l’insieme dei beni mobili, considerati le specifiche caratteristiche tipologiche, costruttive e merceologiche, nonché il numero ed, in termini generalizzati, la funzionalità complementare dispiegata da alcuni insiemi dei beni mobili oggetto della procedura fallimentare di che trattasi, il sottoscritto, al fine di evitare contrazioni del complessivo valore di mercato, nonché di ridurre – previsionalmente ed auspicabilmente – i tempi di vendita ottimizzandone al contempo l’appetibilità commerciale, ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di distinti lotti di vendita, comprendenti solo i beni di proprietà della [REDACTED] S.r.l., e più precisamente:**

- Lotto n° 1, coincidente con elementi di arredo e strumentazione per ufficio;**
- Lotto n° 2, coincidente con macchinari ed attrezzature di produzione;**
- Lotto n° 3, coincidente con veicoli e mezzi d’opera;**
- Lotto n° 4, coincidente con scorte di magazzino e minuterie per le quali è stato identificato un lotto unico;**
- per l’insieme dei beni immobili, coincidente sostanzialmente con quanto riportato nel verbale di inventario del 7/3/2016**

**(vedasi il già citato “ALL. H1/15”), debitamente considerate le peculiarità dei beni oggetto di procedura - che si sostanziano in un opificio e relativi annessi funzionali nonché terreni in Bolognano, in immobili residenziali ricadenti nel Comune di Bussi Sul Tirino ed in immobili e terreni ricadenti nel Comune di Popoli – il sottoscritto ha ritenuto di procedere, ai fini della vendita, alla formazione di lotti distinti, progressivi in termini di numerazione rispetto a quello dei beni mobili, coincidenti con l’elenco riepilogativo, in appresso:**

- Lotto 5 – Bolognano: opificio in Catasto Fabbricati al foglio 1, particella 132 subalterni 5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17;**
- Lotto 6 – Bolognano: terreni in Catasto Terreni al foglio 1, particella n. 561 di mq. 660,00 e particella 563 di mq. 338,00;**
- Lotto 7 – Bussi Sul Tirino: appartamento al piano terra (primo piano fuori terra), ubicato catastalmente alla via Enrico Berlinguer snc, in Catasto Fabbricati al foglio 12, particella 1154 subalterno 4 e garage al piano terra, ubicato catastalmente alla via Sandro Pertini snc, in Catasto Fabbricati al foglio 12, particella 1154 subalterno 6;**
- Lotto 8 – Bussi Sul Tirino: appartamento al piano primo (piano secondo fuori terra), ubicato catastalmente alla via Enrico Berlinguer snc, in Catasto Fabbricati al foglio 12, particella 1154 subalterno 5;**
- Lotto 9 – Bussi Sul Tirino: abitazione al piano terra, ubicata catastalmente alla via Sandro Pertini n. 5, in Catasto Fabbricati al foglio 12, particella 1952;**
- Lotto 10 – Bussi Sul Tirino: abitazione, ubicata catastalmente alla via Regina Margherita, in Catasto Fabbricati al foglio 12, particella 1951 e garage, ubicato**

**catastalmente alla via Stoviglieri, in Catasto Fabbricati al foglio 12, particella 777;**

**- Lotto 11 – Popoli: abitazione piani terra, primo e secondo, ubicata catastalmente in contrada Tremonti, in Catasto Fabbricati al foglio 6, particella 5 subalterni 4-5;**

**- Lotto 12 – Popoli: immobile di categoria C/7, piano terra, ubicato catastalmente in contrada Tremonti, in Catasto Fabbricati al foglio 6, particella 197 e immobile di categoria D/7, piani terra e primo, ubicato catastalmente in contrada Tremonti, in Catasto Fabbricati al foglio 6, particella 194;**

**- Lotto 13 – Popoli: terreni agricoli riportati in Catasto Terreni al foglio 6, particella n. 1 di mq. 2.963,00, particella n. 18 di mq. 9.580,00 e particella 195 di mq. 5.819,00,**

**rinviano alle più analitiche risultanze tecnico-estimative precedentemente esplicitate, procede al sintetico riepilogo in appresso, nonché a conclusive precisazioni.**

### **COMPENDIO MOBILIARE – LOTTI 1-2-3-4**

**Relativamente alla stima del compendio mobiliare – nella fattispecie precedentemente strumentali alla attività dell’opificio industriale attualmente inattivo, ovvero prevalentemente coincidente con elementi di arredo e strumentazione per ufficio, con macchinari ed attrezzature di produzione destinati alla lavorazione di strutture metalliche, con veicoli e mezzi d’opera e con scorte di magazzino e minuterie - il sottoscritto, previa formazione di quattro lotti, in sintesi articolati in:**

**- Lotto n° 1, coincidente con elementi di arredo e strumentazione per ufficio;**

**- Lotto n° 2, coincidente con macchinari ed attrezzature di produzione;**

**- Lotto n° 3, coincidente con veicoli e mezzi d’opera;**

- Lotto n° 4, coincidente con scorte di magazzino e minuterie,

a mezzo di stima discrezionale, sommatoria dei valori imputati ai singoli lotti e coincidenti con:

- € 6.000,00 per il LOTTO n° 1, costituito da elementi di arredo e strumentazione per ufficio;
- € 90.000,00 per il LOTTO n° 2, costituito da macchinari ed attrezzature di produzione;
- € 15.000,00 per il LOTTO n° 3, costituito da veicoli e mezzi d'opera;
- € 4.000,00 per il LOTTO n° 4, costituito da scorte di magazzino e minuterie,

complessivamente ha identificato il più probabile valore complessivo di mercato del compendio di che trattasi pari ad € 115.000,00 (diconsi euro cento quindici mila / 00).

### **COMPENDIO IMMOBILIARE - LOTTO N° 5**

Il Lotto n° 5 coincide con opificio, e relativi annessi funzionali, già utilizzato nel processo di lavorazione di componenti metalliche, ubicato nel comune di Bolognano (PE), località Piano d'Orta - Via Provinciale s.n.c.

L'immobile in parola si sostanzia in manufatto tipologicamente riconducibile a capannone industriale, completo di palazzina adibita ad uffici e servizi, di manufatto ad uso magazzini e spogliatoi, di capannone-magazzino oltre alla cabina elettrica ed alla corte esterna interamente recintata munita di doppio accesso carrabile e di un accesso pedonale, proprietà della società denominata '██████████' s.r.l., censito al Comune di Scafa (PE), con le coordinate in appresso:

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

L'opificio proviene dal "Fallimento Lattanzio" a seguito di decreto di trasferimento di beni immobili nella procedura fallimentare di Lattanzio S.r.l. n. 3780/2001 R.F., emesso in data 19/10/06 dal Giudice Delegato Dott. Francesco Filocamo.

Sulla scorta di procedura estimativa di tipo sintetico-comparativa, fondata su riferimenti documentali oggettivanti e sulla applicazione di specifici parametri di adeguamento:

- il più probabile valore di mercato complessivo dell'opificio in oggetto è stato determinato pari ad arrotondati € 2.000.000,00 (diconsi euro due milioni / 00);

- il più probabile canone lordo medio-ordinario di locazione dell'opificio (comprensivo delle componentistiche funzionali/produktive identificate dai macchinari ed attrezzature, elementi di arredo, scorte, minuterie e rimanenze di magazzino e delle correlate aree di pertinenza funzionale), corrisponde ad € x mese 9.031,47 (diconsi: euro novemila trentuno / 47 x mese).

### COMPENDIO IMMOBILIARE - LOTTO N° 6

Il Lotto n° 6 coincide con due particelle di terreno, ubicate nel comune di Bolognano (PE), località Piano d'Orta - Via Provinciale s.n.c. - in zona posta ai limiti del tessuto comunale urbanizzato, peraltro in area prospiciente ma esterna alla recinzione dell'opificio di cui all'illustrato lotto n° 5.

I terreni si sostanziano in due aree, identificate al foglio 1, particella 561 con destinazione d'uso urbanistica di "Zona "D1 Art. e Ind. Esistente" in parte + zona a viabilità comunale in parte" e particella 563 con destinazione d'uso urbanistica di "viabilità comunale".

I terreni in oggetto, risultano di proprietà della società [REDACTED] S.r.l. per la quota di 1/2.

I Terreni provengono dal "[REDACTED]" a seguito di decreto di trasferimento di beni immobili nella procedura

**fallimentare di Lattanzio S.r.l. n. 3780/2001 R.F., emesso in data 19/10/06 dal Giudice Delegato Dott. Francesco Filocamo.**

**Sulla scorta di procedura estimativa di tipo sintetico-comparativa, fondata su riferimenti documentali oggettivanti, il più probabile valore di mercato complessivo dei terreni in oggetto, relativamente alla quota di 1/2, è stato determinato pari ad arrotondati € 2.500,00 (diconsi euro due mila cinquecento / 00).**

### **COMPENDIO IMMOBILIARE - LOTTO N° 7**

**Il Lotto n° 7 coincide con due unità immobiliari facenti parte dello stesso fabbricato, e cioè, un appartamento con accesso su Via Enrico Berlinguer s.n.c. ubicato al piano terra (primo piano fuori terra) e un garage con accesso su via Sandro Pertini s.n.c. ubicato al piano terra, ubicati nel comune di Bussi sul Tirino (PE), Via Enrico Berlinguer s.n.c. e in Via Sandro Pertini s.n.c.**

**Gli immobili in parola si sostanziano in manufatto tipologicamente riconducibile ad appartamento ed annesso locale garage, comprensivo di piccola corte di proprietà esclusiva, proprietà della società denominata ‘[REDACTED] s.r.l., censito al Comune di Bussi Sul Tirino (PE), con le coordinate in appresso:**

**- Catasto Fabbricati: Foglio 12, P.lla 1154, Subb. 4, 6.**

**Gli immobili provengono a seguito di verbale di vendita senza incanto redatto in data 12/1/2010, rep. 79888 dal notaio Nicola Gioffré, nell’ambito della procedura di esecuzione immobiliare n. 72/2000 promossa dalla Cassa di Risparmio di Pescara e Loreto Aprutino Spa nei confronti di Salvatore Piero, Donato e Diego.**

**Sulla scorta di procedura estimativa di tipo sintetico-comparativa, fondata su riferimenti documentali oggettivanti e sulla applicazione di specifici parametri di adeguamento:**

- il più probabile valore di mercato complessivo dell'appartamento al piano terra (primo piano fuori terra) e del garage al piano terra in oggetto, è stato determinato pari ad arrotondati € 204.000,00 (diconsi euro duecento quattro mila / 00);
- il più probabile canone lordo medio-ordinario di locazione dell'immobile di che trattasi di cui al lotto 7, corrisponde ad € x mese 745,01 (diconsi: euro settecento quarantacinque / 01 x mese).

### **COMPENDIO IMMOBILIARE - LOTTO N° 8**

**Il Lotto n° 8 coincide con una unità immobiliare facente parte dello stesso fabbricato, e cioè, un appartamento con accesso su Via Enrico Berlinguer s.n.c. ubicato al primo piano (secondo piano fuori terra), ubicato nel comune di Bussi sul Tirino (PE), Via Enrico Berlinguer s.n.c.**

**L'immobile in parola si sostanzia in manufatto tipologicamente riconducibile ad appartamento, comprensivo di piccola corte di proprietà esclusiva, proprietà della società denominata ' [REDACTED] s.r.l., censito al Comune di Bussi Sul Tirino (PE), con le coordinate in appresso:**

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

**L'immobile proviene a seguito di verbale di vendita senza incanto redatto in data 12/1/2010, rep. 79888 dal notaio Nicola Gioffré, nell'ambito della procedura di esecuzione immobiliare n. 72/2000 promossa dalla Cassa di Risparmio di Pescara e Loreto Aprutino Spa nei confronti di Salvatore Piero, Donato e Diego.**

**Sulla scorta di procedura estimativa di tipo sintetico-comparativa, fondata su riferimenti documentali oggettivanti e sulla applicazione di specifici parametri di adeguamento:**

- il più probabile valore di mercato complessivo dell'appartamento al piano primo (primo secondo fuori terra) in oggetto, è stato determinato pari ad arrotondati € 169.000,00 (diconsi euro cento sessantanove mila / 00);
- il più probabile canone lordo medio-ordinario di locazione dell'immobile di che trattasi di cui al lotto 8, corrisponde ad € x mese 619,37 (diconsi: euro seicento diciannove/ 37 x mese).

### **COMPENDIO IMMOBILIARE - LOTTO N° 9**

Il Lotto n° 9 coincide con singola unità immobiliare con destinazione d'uso a civile abitazione ubicata, nel comune di Bussi sul Tirino (PE), in Via Sandro Pertini s.n.c.

L'immobile in parola si sostanzia in manufatto tipologicamente riconducibile a singola abitazione al piano terra, comprensivo di corte di proprietà esclusiva, proprietà della società denominata '██████████' s.r.l., censita al Comune di Bussi Sul Tirino (PE), con le coordinate in appresso:

- Catasto Fabbricati: Foglio 12, P.lla 1952.

L'immobile proviene a seguito di verbale di vendita senza incanto redatto in data 12/1/2010, rep. 79888 dal notaio Nicola Gioffré, nell'ambito della procedura di esecuzione immobiliare n. 72/2000 promossa dalla Cassa di Risparmio di Pescara e Loreto Aprutino Spa nei confronti di Salvatore Piero, Donato e Diego.

Sulla scorta di procedura estimativa di tipo sintetico-comparativa, fondata su riferimenti documentali oggettivanti e sulla applicazione di specifici parametri di adeguamento, il più probabile valore di mercato complessivo dell'abitazione al piano terra in oggetto, è stato determinato pari ad arrotondati € 51.000,00 (diconsi euro cinquantuno mila / 00).

## **COMPENDIO IMMOBILIARE - LOTTO N° 10**

**Il Lotto n° 10 coincide nello stato di fatto, in due unità immobiliari facenti parte dello stesso isolato, e cioè, un'abitazione con accesso su Via Regina Margherita e un garage con accesso su Via Stoviglieri (strade parallele), ubicata, nel comune di Bussi sul Tirino (PE).**

**Gli immobili in parola si sostanziano, nello stato di fatto, in un manufatto tipologicamente riconducibile a singola abitazione al piano terra e piano primo, con caratteristiche di un cantiere interrotto durante le lavorazioni e quindi non attivo, con lavori di ristrutturazione iniziati in epoca precedente e ad oggi non ultimati, e garage al piano terra, proprietà della società denominata '██████████ s.r.l., censita al Comune di Bussi Sul Tirino (PE), con le coordinate in appresso:**

- Catasto Fabbricati: Foglio 12, P.Illa 1951;**
- Catasto Fabbricati: Foglio 12, P.Illa 777.**

**Gli immobili provengono a seguito di verbale di vendita senza incanto redatto in data 12/1/2010, rep. 79888 dal notaio Nicola Gioffré, nell'ambito della procedura di esecuzione immobiliare n. 72/2000 promossa dalla Cassa di Risparmio di Pescara e Loreto Aprutino Spa nei confronti di Salvatore Piero, Donato e Diego**

**Sulla scorta di procedura estimativa di tipo sintetico-comparativa, fondata su riferimenti documentali oggettivanti e sulla applicazione di specifici parametri di adeguamento, il più probabile valore di mercato complessivo dell'abitazione al piano terra e primo e di locale garage al piano terra in oggetto, è stato determinato pari ad arrotondati € 18.000,00 (diconsi euro diciotto mila / 00).**

## **COMPENDIO IMMOBILIARE - LOTTO N° 11**

**Il Lotto n° 11 si sostanzia in due unità immobiliari facenti parte dello stesso fabbricato, e cioè, un appartamento al piano terra e l'altro ai piani primo e secondo, ubicati nel comune di Popoli (PE), in Contrada Tremonti s.n.c.**

**Gli immobili in parola si sostanziano in due unità immobiliari, all'interno di un unico manufatto tipologicamente riconducibile ad abitazione al piano terra, piano primo e secondo, proprietà della società denominata ' [REDACTED] s.r.l., censita al Comune di Popoli (PE), con le coordinate in appresso:**

**- Catasto Fabbricati: Foglio 6, P.lla 5, subb. 4 e 5.**

**Gli immobili provengono a seguito di contratto di vendita con autentica di firma a mezzo notaio dott. Edenio Franchi redatto in data 18/2/2014, registrato in Chieti il 12/3/2014 al n. 842 e trascritto a Pescara in data 14/3/2014 R.G./R.P. 2729/1992.**

**Sulla scorta di procedura estimativa di tipo sintetico-comparativa, fondata su riferimenti documentali oggettivanti e sulla applicazione di specifici parametri di adeguamento:**

- il più probabile valore di mercato complessivo del manufatto edilizio costituito da abitazione al piano terra ed abitazione al piano primo e secondo in oggetto, è stato determinato pari ad arrotondati € 90.600,00 (diconsi euro novanta mila seicento / 00);**
- il più probabile canone lordo medio-ordinario di locazione corrisponde per il sub. 4 ad € x mese 180,64 (Diconsi: euro centoottanta/ 64 x mese), e per il sub. 5 ad € x mese 350,35 (Diconsi: euro trecentocinquanta/ 35 x mese).**

## **COMPENDIO IMMOBILIARE - LOTTO N° 12**

**Il Lotto n° 12 si sostanzia in due unità immobiliari costituite da un capannone con corte annessa e da una tettoia aperta con piccola corte esclusiva, ubicati nel comune di Popoli (PE), in Contrada Tremonti s.n.c..**

**Gli immobili in parola si sostanziano in due unità immobiliari, tipologicamente riconducibili a capannone articolato in piano terra e piano primo tra loro non collegati e con accessi autonomi e da tettoia ad uso deposito con annesso piccolo manufatto, proprietà della società denominata ‘[REDACTED]’ s.r.l., censita al Comune di Popoli (PE), con le coordinate in appresso:**

- **Catasto Fabbricati: Foglio 6, P.lla 194, sub. 4.**
- **Catasto Fabbricati: Foglio 6, P.lla 198.**

**Gli immobili provengono a seguito di contratto di vendita con autentica di firma a mezzo notaio dott. Edenio Franchi redatto in data 18/2/2014, registrato in Chieti il 12/3/2014 al n. 842 e trascritto a Pescara in data 14/3/2014 R.G./R.P. 2729/1992.**

**Sulla scorta di procedura estimativa di tipo sintetico-comparativa, fondata su riferimenti documentali oggettivanti e sulla applicazione di specifici parametri di adeguamento:**

- **il più probabile valore di mercato complessivo delle due unità immobiliari, tipologicamente riconducibili a capannone articolato in piano terra e piano primo tra loro non collegati e con accessi autonomi e da tettoia ad uso deposito con annesso piccolo manufatto, è stato determinato pari ad arrotondati € 268.000,00 (diconsi: euro duecento sessantotto mila / 00;**
- **il più probabile canone lordo medio-ordinario di locazione corrisponde per il capannone part. 194, Sub 4 ad € x mese 967,64 (diconsi: euro novecento sessantasette/ 64 x mese), e per la tettoia part. 198 ad € x mese 288,10 (diconsi: euro duecento ottantotto/ 10 x mese).**

### **COMPENDIO IMMOBILIARE - LOTTO N° 13**

**Il Lotto n° 13 coincide con tre particelle di terreno, ubicate nel**

comune di Popoli (PE), in Contrada Tremonti - in zona posta fuori dal tessuto comunale urbanizzato.

I terreni si sostanziano in tre aree, identificate al foglio 6, particella 1, 18 e 195 tutte con destinazione d'uso urbanistica di "Zona E1 Agricola", di proprietà della società [REDACTED] S.r.l.

I Terreni provengono a seguito di contratto di vendita con autentica di firma a mezzo notaio dott. [REDACTED] redatto in data 18/2/2014, registrato in Chieti il 12/3/2014 al n. 842 e trascritto a Pescara in data 14/3/2014 R.G./R.P. 2729/1992.

Sulla scorta di procedura estimativa di tipo sintetico-comparativa, fondata su riferimenti documentali oggettivanti, il più probabile valore di mercato complessivo dei terreni in oggetto, tenuto conto delle colture catastali, è stato determinato pari ad arrotondati € 104.400,00 (diconsi euro cento quattro mila quattrocento / 00).

Si riportano riepilogative tabelle dei beni mobili ed immobili con relative valutazioni di mercato e canoni di locazione.

#### 1 – BENI MOBILI - VALORE DI MERCATO

<b>Lotto 1 - elementi di arredo e strumentazione per ufficio</b>	<b>€. 6.000,00</b>
<b>Lotto 2 - macchinari ed attrezzature di produzione</b>	<b>€. 90.000,00</b>
<b>Lotto 3 - veicoli e mezzi d'opera</b>	<b>€. 15.000,00</b>
<b>Lotto 4 - scorte di magazzino e minuterie</b>	<b>€. 4.000,00</b>
<b>Valore totale</b>	<b>€. 115.000,00</b>

## 2 – IMMOBILI – VALORE DI MERCATO

LOTTI	DATO CATASTALE	UBICAZIONE	VALORE DI MERCATO
LOTTO 5 – opificio	Catasto Fabbricati Fg. 1, P.lla 132, Subb. 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 e 17	Bolognana località Piano d’Orta - Via Provinciale s.n.c.	€. 2.000.000,00
LOTTO 6- terreni	Catasto Terreni Fg. 1, P.lle 561 - 563	Bolognana località Piano d’Orta - Via Provinciale s.n.c.	€. 2.500,00
LOTTO 7- abitazione– garage	Catasto Fabbricati Fg. 12, P.lla 1154 subb. 4-6	Bussi Sul Tirino - Via Enrico Berlinguer s.n.c	€. 204.000,00
LOTTO 8 – abitazione	Catasto Fabbricati Fg. 12, P.lla 1154 sub. 5	Bussi Sul Tirino Via Enrico Berlinguer s.n.c	€. 169.000,00
LOTTO 9- abitazione	Catasto Fabbricati Fg. 12, P.lla 1952	Bussi Sul Tirino Via Sandro Pertini s.n.c.	€. 51.000,00
LOTTO 10 – abitazione/garage	Catasto Fabbricati Fg. 12, P.lla 1951 - 777	Bussi Sul Tirino Via Regina Margherita / Via Stoviglieri	€. 18.000,00
LOTTO 11- abitazione	Catasto Fabbricati Fg. 6, P.lla 5 subb 4-5	Popoli – Contrada Tremonti	€. 90.600,00
LOTTO 12 – capannone – tettoia	Catasto Fabbricati Fg. 12, P.lla 194 – sub. 4 – Fg. 12, P.lla 198	Popoli – Contrada Tremonti	€. 268.000,00
LOTTO 13 – terreni	Catasto Terreni Fg. 6, P.lle 1 - 18 - 195	Popoli – Contrada Tremonti	€. 104.000,00
<b>VALORE TOTALE BENI IMMOBILI</b>			<b>€. 2.907.100,00</b>

**Il valore complessivo dei beni mobili ed immobili ammonta a:**

**- beni mobili: €. 115.000,00**

**- beni immobili: €. 2.907.100,00**

**- totale: €. 3.022.100,00**

**arrotondati ad €. 3.022.000,00 (dicasi euro tre milioni ventidue mila /00).**

### 3 – IMMOBILI - CANONI DI LOCAZIONE

LOTTI	DATO CATASTALE	UBICAZIONE	CANONE DI LOCAZIONE
LOTTO 5 – opificio	Catasto Fabbricati Fg. 1, P.lla 132, Subb. 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 e 17	Bolognano località Piano d’Orta - Via Provinciale s.n.c.	€/mese 9.031,47
LOTTO 7- abitazione piano terra – garage	Catasto Fabbricati Fg. 12, P.lla 1154 subb. 4-6	Bussi Sul Tirino - Via Enrico Berlinguer s.n.c	€/mese 754,01
LOTTO 8 – abitazione piano primo	Catasto Fabbricati Fg. 12, P.lla 1154 sub. 5	Bussi Sul Tirino Via Enrico Berlinguer s.n.c	€/mese 619,37
LOTTO 11- abitazione piano terra, primo e secondo	Catasto Fabbricati Fg. 6, P.lla 5 subb 4-5	Popoli – Contrada Tremonti	Sub. 4 €/mese 180,64 Sub. 5 €/mese 350,35
LOTTO 12 – capannone piano terra e primo – tettoia	Catasto Fabbricati Fg. 12, P.lla 194 – sub. 4 – Fg. 12, P.lla 198	Popoli – Contrada Tremonti	Part. 194 Sub. 4 €/mese 967,64 Part. 198 €/mese 288,10

## PRECISAZIONI CONCLUSIVE

In ordine ai beni di che trattasi, con separato riferimento ai beni mobili ed immobili - pur in termini riepilogativi – si ritiene di precisare quanto segue.

### BENI MOBILI

Relativamente ai beni mobili, il sottoscritto evidenzia e ribadisce le generalizzate indeterminazioni indotte dalla oggettiva impossibilità di procedere ad analitica identificazione e verifica dei singoli impianti, dei macchinari e, soprattutto, delle rispettive componenti, anche in termini di completezza, di efficienza e di effettiva rispondenza ai dati tecnici desunti dalla eterogenea documentazione in atti, con conseguente esecuzione di ampia documentazione fotografica, avente anche fini identificativi ed esplicativi, e precisamente:

a) – impossibilità ad eseguire le verifiche funzionali-operative e di completezza delle attrezzature e dei macchinari oggetto di inventario, tenuto conto dei ristretti tempi previsti, della dislocazione ovvero stoccaggio degli stessi, delle specifiche e complesse componenti tecnologiche-meccaniche-impiantistiche delle su citate attrezzature e macchinari, tali da richiedere, ai fini di una verifica operativo-funzionale da attuare nel rispetto obbligato dei requisiti di sicurezza, l'utilizzo di personale altamente specializzato e debitamente formato. A tal fine viene acquisita dichiarazione della Sig.ra [REDACTED] – Amministratrice Unica della Società [REDACTED] Srl -, che nel verbale di sopralluogo del 29/2/16, precisava: *“Alla data del fallimento le attrezzature ed i macchinari presenti nell’opificio e nel piazzale, distintamente indicate nell’elenco allegato sub B, erano tutte funzionanti”*;

b) - impossibilità ad eseguire le verifiche di funzionalità degli automezzi – trattori, rimorchi, utilitarie, ecc – da

attuare nel rispetto obbligato dei requisiti di sicurezza, tenuto conto dei ristretti tempi previsti, della dislocazione ovvero stoccaggio degli stessi, dello stato di conservazione, della concreta impossibilità di verificare la completezza meccanico-impiantistica degli stessi strettamente correlata a specifiche ulteriori verifiche da parte di personale specializzato (es: meccanici, elettrauti). A tal fine viene acquisita dichiarazione della Sig.ra [REDACTED] – Amministratrice Unica della Società [REDACTED] Srl -, che nel verbale di sopralluogo del 29/2/16, relativamente al funzionamento degli automezzi di cui all’elenco allegato sub C, precisava: *“degli automezzi di cui al predetto elenco, funzionavano, alla data del fallimento, quelli di seguito indicati:*

*- automezzo, modello Astra BM304, targato BG594RJ situato presso la società Nuova Saica S.r.l. in Bussi sul Tirino alla via Ponte Pescara n. 2;*

*- autovettura, modello Mercedes; GL420, targata DK621ZM, in leasing.”;*

c) - descrizione esclusivamente generalistica, confortata da rilievi fotografici, e non puntuale delle attrezzature minute e del materiale di consumo disassortito, presente all’interno dell’opificio e del piazzale antistante, strettamente correlata alla quantità, natura, stato di dislocazione e stoccaggio degli stessi;

### **BENI IMMOBILI**

**Relativamente ai beni immobili, si riporta in appresso:**

a) – relativamente all’opificio industriale in Bolognano di cui al lotto 5, si precisa che non risultando dalla documentazione rinvenuta presso l’Ufficio tecnico del Comune di Bolognano, la licenza di abitabilità e usabilità, si è fatto riferimento a quanto riportato nella relazione tecnica

redatta dall'Arch. Michetti nel Fallimento Lattanzio S.r.l. – R.F. 3780/2001, che evidenziava “... è stato rilasciato licenza di abitabilità e usabilità di cui al n. di registro 2/88, con protocollo n. 2169 del 21/5/1988 (vedasi allegato n. 9 ...”. A tal fine il sottoscritto ha richiesto a mezzo mail al precedente curatore dott. Giacomo Obletter l'acquisizione della relazione di stima completa di allegati redatta dall'Arch. Michetti, a tutt'oggi senza esito;

b) - relativamente ai lotti 7 ed 8, costituiti da abitazioni e garage in Bussi Sul Tirino di cui al fg. 12, part. 1154 sub. 4-5-6, si precisa che le stesse:

- sono state interessate da verbale di sequestro preventivo della Guardia di Finanza, Tenenza di Popoli, del 29/12/2013, per la quota di sequestro pari a 1/1;

- risultano acquisite a seguito di verbale di vendita senza incanto redatto dal notaio Nicola Gioffré in data 12/1/2010 rep. 79888, nell'ambito della procedura di esecuzione immobiliare n. 72/2000 promossa dalla Cassa di Risparmio di Pescara e Loreto Aprutino Spa nei confronti di Salvatore Piero, Donato e Diego;

c) – relativamente al lotto 9, costituito da abitazione in Bussi Sul Tirino di cui al fg. 12, part. 1952, si precisa che la stessa:

- è soggetta ad ordinanza sindacale di inagibilità totale n. 126 del 17/8/2009;

- risulta acquisita a seguito di verbale di vendita senza incanto redatto dal notaio Nicola Gioffré in data 12/1/2010 rep. 79888, nell'ambito della procedura di esecuzione immobiliare n. 72/2000 promossa dalla Cassa di Risparmio di Pescara e Loreto Aprutino Spa nei confronti di Salvatore Piero, Donato e Diego;

**d) – relativamente al lotto 10, identificato da immobili in Bussi sul Tirino di cui alle particelle catastali n. 1951 e 777, si riepiloga in appresso:**

**- gli immobili sono stati oggetto di ordinanza sindacale di inagibilità n. 221 del 13/11/2009;**

**- gli immobili risultano acquisiti a seguito di verbale di vendita senza incanto redatto dal notaio Nicola Gioffré in data 12/1/2010 rep. 79888, nell’ambito della procedura di esecuzione immobiliare n. 72/2000 promossa dalla Cassa di Risparmio di Pescara e Loreto Aprutino Spa nei confronti di Salvatore Piero, Donato e Diego;**

**- sono stati riscontrati abusi edilizi, la cui sanatoria comprensiva di oneri tecnici ed amministrativi ammonta, in termini prudenziali, ad €. 47.836,34.**

**- gli immobili ricadono all’interno dell’aggregato 20 del Comune di Bussi sul Tirino, soggetti a richiesta di contributo in data 8/272013 prot. 862 a seguito dei danni indotti dal sisma del 2009; per quanto concerne i correlati profili normativi-procedimentali, il sottoscritto riporta specifiche in appresso:**

**a) - prescrizioni di cui all’art. 3, comma 5, del D.L. n. 39 del 28/4/2009, convertito con L. 77 del 24/6/2009, recante: «*Interventi urgenti in favore delle popolazioni colpite dagli eventi sismici nella regione Abruzzo nel mese di aprile 2009 e ulteriori interventi urgenti di protezione civile*», che recita: “... *art. 3 - Ricostruzione e riparazione delle abitazioni private e di immobili ad uso non abitativo; indennizzi a favore delle imprese ... 5. Il contributo ed ogni altra agevolazione per la ricostruzione o la riparazione degli immobili non spettano per i beni alienati dopo la data del 6 aprile 2009. La proprietà degli***

*immobili per i quali è stato concesso il contributo o ogni altra agevolazione per la ricostruzione non può essere alienata per due anni dalla concessione del contributo. Gli atti di compravendita stipulati in violazione della presente disposizione sono nulli. (La concessione del contributo o dell'agevolazione, ad eccezione del contributo per la riparazione dei danni di lieve entità di cui all'articolo 2, comma 11-bis, viene trascritta nei registri immobiliari in esenzione da qualsiasi tributo o diritto, sulla base del titolo di concessione, senza alcun'altra formalità. ...”;*

b) - Decreto n. 12 del 3/6/2010 del Commissario Delegato per la Ricostruzione – Presidente della regione Abruzzo avente ad oggetto “*Disposizioni regolamentari per la costituzione dei consorzi obbligatori ai sensi dell’art. 7 dell’ordinanza del Presidente del Consiglio 12 novembre 2009, n. 3820 e ss. mm.*”, che all’art. 3, comma 5 riporta: “*... la costituzione del consorzio è valida ed efficace con la partecipazione dei titolari del diritto di proprietà che rappresentino almeno il 51% della superficie lorda coperta complessiva dell’aggregato ...”;*

c) – O.P.C.M. n. 3820 del 12/11/2009 della Presidenza del Consiglio dei Ministri, che all’art. 7 comma 4, riporta: “*... al fine di procedere ai lavori di cui al comma 3 i proprietari delle singole unità immobiliari si costituiscono in consorzio obbligatorio in tempo utile per presentare la domanda di contributo per la ricostruzione o riparazione delle parti comuni. La costituzione del consorzio è valida con la partecipazione dei proprietari che rappresentino almeno il 51% delle superfici utili*

*complessive dell'aggregato, ricomprendendo anche le superfici ad uso non abitativo ...”;*

**d) – parere della Commissione Tecnico Scientifica del “Commissario Delegato per la Ricostruzione – Presidente della Regione Abruzzo” del 22/11/2011, avente ad oggetto “richiesta di parere inerente l'ammissibilità a contributo di beni acquistati a titolo gratuito, successivamente al 6 aprile 2009”, che con riferimento a quanto prescritto dall'art. 3, comma 5, del decreto legge n. 39/2009, convertito dalla legge n. 77/2009, preliminarmente dovendo stabilire “... la portata dell'espressione “beni alienati” di cui al primo periodo dell'art. 3, comma 5, al duplice fine di accertare ... b) se siano ammissibili a contributo i “beni pignorati in data anteriore al 6 aprile 2009 rispetto ai quali il decreto giudiziale di trasferimento della proprietà in favore del creditore pignorante sia intervenuto solo successivamente a tale data ...”, ed argomentando sulla natura del primo periodo del richiamato art. 3, comma 5 “... il primo periodo del comma in esame preclude la concessione del contributo e di ogni altra agevolazione per la ricostruzione o la riparazione dell'immobile qualora la richiesta riguardi beni immobili alienati dopo la data del 6 aprile 2009, ossia in data successiva a quella in cui si è verificato il sisma, ma prima della concessione del beneficio ... in particolare quanto alla ratio del primo vincolo sembra consistere nell'evitare che il proprietario del bene colpito dal sisma possa ottenere un indebito vantaggio attraverso il trasferimento della proprietà del bene stesso ad un terzo interessato a beneficiare del contributo finalizzato alla sua ricostruzione o riparazione ... tali disposizioni non appaiono applicabili nei casi in**

*cui il trasferimento della proprietà del bene colpito dal sisma avvenga indipendentemente dalla volontà del proprietario ... al caso in cui il trasferimento della proprietà avvenga in forza di un decreto giudiziale adottato in favore del creditore pignorante ... si delinea una disciplina identica a quella posta dall'art. 46 del D.P.R. n. 380/2001 che ... al comma 5 esclude espressamente che la sanzione della nullità si applichi agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali...”,*

concludeva affermando in appresso:

*“... in relazione ai quesiti formulati con la richiesta di parere in oggetto si può conclusivamente affermare che l'espressione “beni alienati” di cui al primo periodo del comma in esame includa i beni oggetto del c.d. negotium mixtum cum donatione, ma non comprenda ... b) né i beni pignorati in data anteriore al 6 aprile 2009 rispetto ai quali il decreto giudiziale di trasferimento della proprietà in favore del creditore pignorante sia intervenuto solo successivamente a tale data ...”.*

e) – relativamente al lotto 11, identificato da immobili in Popoli di cui al foglio 6, particella catastale n. 5, subalterni 4 e 5, si precisa che gli stessi sono pervenuti a seguito di contratto di vendita con autentica di firma a mezzo notaio dott. Edenio Franchi del 18/2/2014, registrato in Chieti il 12/3/2014 al n. 842 e trascritto a Pescara in data 14/3/2014 R.G./R.P. 2729/1992;

f) – relativamente al lotto 12, identificato da immobili in Popoli di cui al foglio 6, particella catastale n. 194, subalterno 4 e particella catastale n. 198, si precisa che gli stessi sono pervenuti a seguito di contratto di vendita con autentica di firma a mezzo notaio dott. Edenio Franchi del

18/2/2014, registrato in Chieti il 12/3/2014 al n. 842 e trascritto a Pescara in data 14/3/2014 R.G./R.P. 2729/1992;  
g) – relativamente al lotto 13, identificato da terreni in Popoli di cui al foglio 6, particelle catastali n. 1, 18 e 195, si precisa che gli stessi sono pervenuti a seguito di contratto di vendita con autentica di firma a mezzo notaio dott. Edenio Franchi del 18/2/2014, registrato in Chieti il 12/3/2014 al n. 842 e trascritto a Pescara in data 14/3/2014 R.G./R.P. 2729/1992.

%%%%%%%%%

Ad evasione del mandato conferito, il sottoscritto consulente - disponibile a qualsivoglia ulteriore chiarimento - rassegna la presente relazione, ed i relativi allegati.

Pescara, 8/7/2016

Il Tecnico estimatore  
Arch. Pasquale Polidori

Firmato digitalmente da  
**Pasquale Polidori**

CN = Polidori Pasquale  
O = Ordine Architetti di  
Pescara/80020530681  
T = Architetto  
SerialNumber =  
IT:PLDPQL63P29G141D  
e-mail =  
pasqualepolidoriarchitetto@gm  
ail.com  
C = IT

PASQUALE POLIDORI ARCHITETTO  
CORSO UMBERTO 44 – 65122 PESCARA - TEL/FAX 085/375254 – 328/7070166  
- [pasquale.polidori@archiworldpec.it](mailto:pasquale.polidori@archiworldpec.it)

---

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

---

**ALLEGATI**

## INDICE ALLEGATI

- “ALL. A1/3” : copia sentenza dichiarativa di fallimento del 12/172016;  
“ALL. B1/2” : conferimento incarico del 24/2/2016;  
“ALL. C1/39” : copia verbale di inventario del 26/2/2016;  
“ALL. C/40” : copia istanza al Comune di Bolognano del 26/2/2016;  
“ALL. D/1” : copia verbale prosecuzione di inventario del 27/2/2016;  
“ALL. D/2” : copia istanza al Comune di Bolognano del 27/2/2016;  
“ALL. E1/139” : copia verbale prosecuzione di inventario del 29/2/2016;  
“ALL. E140/141” : copia istanza al Comune di Popoli del 29/2/2016;  
“ALL. E/142” : copia istanza al Comune di Bussi sul Tirino del 29/2/2016;  
“ALL. F1/15” : copia verbale prosecuzione di inventario del 3/3/2016;  
“ALL. G1/29” : copia verbale prosecuzione di inventario del 4/3/2016;  
“ALL. H1/15” : copia verbale prosecuzione di inventario del 7/3/2016;  
“ALL. I/1” : comunicazione mail del curatore del 31/3/2016;  
“ALL. I2/3” : comunicazione mail del sottoscritto del 1/4/2016;  
“ALL. I/4” : comunicazione comune di Bussi Sul Tirino del 15/4/2016;  
“ALL. I/5” : comunicazione Dott. Coladonato del 9/5/2016;  
“ALL. I6/8” : comunicazione mail del sottoscritto del 10/5/2016;  
“ALL. L1/4” : copia denuncia danni da sisma relativi al magazzino in Bolognano di cui al sub. 9 del 22/4/2009;  
“ALL. M” : dati Agenzia del Territorio – istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili;  
“ALL. N” : visure e planimetrie catastali;  
“ALL. O” : visura Catasto Terreni del Comune di Bussi sul Tirino, foglio 12, particella 1952;  
“ALL. P1/19” : copia stralcio CTU redatta dall’Arch. Rosalia Michetti in data 26/8/2002 – procedura fallimento Lattanzio S.r.l. R.F. 3780/2001 – Tribunale di Pescara;  
“ALL. Q1/7” : copia relazione tecnica asseverata redatta dall’Ing. Filippo Bosco in data 16/10/2014;  
“ALL. R” : copia documentazione predisposizione pratica certificato prevenzione incendi – CPI – opificio in Bolognano;

- “ALL. S”:  
copia pratica prevenzione incendi – opificio in Bolognano;
- “ALL. T”:  
lay out di produzione - opificio in Bolognano ;
- “ALL. U1/4”:  
copia stralcio P.R.G. e N.T.A. del Comune di Bolognano;
- “ALL. U/5”:  
certificato di destinazione urbanistica del Comune di Bolognano;
- “ALL. V/1”:  
copia nulla osta esecuzione lavori del Comune di Bolognano del 24/3/1972 e relativi grafici;
- “ALL. V/2”:  
copia licenza edilizia n. 1586 del 10/6/1972 inerente opificio in Bolognano, palazzina servizi solo piano terra;
- “ALL. V/3”:  
copia licenza edilizia n. 71 del 29/10/1973 – ampliamento opificio in Bolognano;
- “ALL. V/4”:  
copia concessione edilizia n. 181 del 3/8/1981 relativa ad ampliamento del complesso industriale in Bolognano;
- “ALL. V/5”:  
copia concessione edilizia n. 2 del 19/1/1984 relativa al complesso industriale in Bolognano;
- “ALL. V/6”:  
copia concessione edilizia n. 14 del 28/6/1984 relativa a variante in corso d’opera alla palazzina uffici del complesso industriale in Bolognano;
- “ALL. V/7”:  
copia concessione edilizia n. 29 del 18/9/1985 relativa alla sola palazzina uffici del complesso industriale in Bolognano;
- “ALL. Z/1”:  
copia documentazione a corredo della richiesta di agibilità dell’opificio ubicato in Bolognano;
- “ALL. Z/2”:  
copia D.I.A. inerente la costruzione di un muro di contenimento dell’opificio ubicato in Bolognano;
- “ALL. X1/4”:  
pubblicazione da internet “capannoni prefabbricati.org”;
- “ALL. X/5”:  
osservatorio costi di costruzione Ordine Architetti di Pescara;
- “ALL. X6/7”:  
pubblicazione Marcello Orefice, Estimo, Vol. III Estimo industriale, Utet;
- “ALL. Y1/4”:  
copia verbale intendenza di finanza di Popoli di sequestro preventivo del 29/12/2013;
- “ALL. Y5/29”:  
copia stralcio C.T.U. redatta dal Geom. Marco Di Nicola – Tribunale di Pescara - esecuzione immobiliare;

- “ALL. Y30/33”: copia verbale di vendita senza incanto rep. 79888 del 12/1/2010;
- “ALL. W1/9”: copia stralcio P.R.G. e N.T.A. del Comune di Bussi sul Tirino;
- “ALL. W10/26”: copia concessione edilizia n. 45 del 25/10/1977 e relativo grafico di progetto;
- “ALL. W27/34”: copia concessione edilizia n. 12 del 12/3/1983 e relativo grafico di progetto;
- “ALL. W35/50”: copia concessione edilizia n. 19 del 25/11/2008 e relativo grafico di progetto;
- “ALL. J1/2”: pubblicazioni O.M.I. del Comune di Bussi sul Tirino;
- “ALL. AA/1”: ordinanza sindacale di inagibilità n. 126 del 17/8/2009 relativa all’immobile in via Pertini, 3;
- “ALL. AA2/6”: visure storiche per immobile – particelle 1153 e 1952 del foglio 12 del Comune di Bussi sul Tirino;
- “ALL. AB1/11”: copia concessione edilizia n. 48 del 6/11/1990 e relativo grafico di progetto;
- “ALL. AC/1”: ordinanza sindacale di inagibilità n. 221 del 13/11/2009 relativa all’immobile in via R. Margherita 289;
- “ALL. AC2/4”: visure storiche per immobile – particelle 1951 e catastale 1067 del foglio 12 del Comune di Bussi sul Tirino;
- “ALL. AC5/9”: copia atto costitutivo Consorzio 20 inerente, tra gli altri, gli immobili di via Stoviglieri- via R. Margherita del Comune di Bussi sul Tirino;
- “ALL. AC10/12”: copia verbale assemblea Consorzio n. 6 del 6/4/2016;
- “ALL. AD1/9”: copia stralcio del Piano di Ricostruzione e relative N.T.A. del Comune di Bussi sul Tirino;
- “ALL. AE1/9”: copia stralcio rilievo degli immobili in via Stoviglieri- via R. Margherita del Comune di Bussi sul Tirino, eseguito dall’Arch. Scancella e fornito dall’Ing. Feliciani;
- “ALL. AE10/14”: copia computo metrico estimativo – opere abusive - fornito dall’Ing. Feliciani;
- “ALL. AE15/21”: copia computo metrico estimativo – lavori di sanatoria - fornito dall’Ing. Feliciani;

- “ALL. AE22/25”: planimetrie correlate alle opere di sanatoria;
- “ALL. AF1/15”: copia stralcio del Piano Regolatore Esecutivo e relative N.T.A. del Comune di Bussi sul Tirino;
- “ALL. AG”: copia visura catastale particella n. 5 foglio 6 del Comune di Popoli;
- “ALL. AH1/5”: copia relazione asseverata redatta dall’Ing. Bosco in data 13/11/2014;
- “ALL. AI1/10”: copia contratto di vendita con autentica di firme del 18/2/2014 di immobili in Popoli;
- “ALL. AL1/5”: copia stralcio del Piano Regolatore Generale e relative N.T.A. del Comune di Popoli;
- “ALL. AL/6”: comunicazione del Comune di Popoli del 29/2/2016 prot. 2843;
- “ALL. AM1/2”: Osservatorio Mercato Immobiliare – O.M.I. – Popoli abitazioni;
- “ALL. AN1/2”: Osservatorio Mercato Immobiliare – O.M.I. – Popoli capannoni;
- “ALL. AO1/2”: Osservatorio Mercato Immobiliare – O.M.I. – Popoli magazzini;
- “ALL. AP”: certificato di destinazione urbanistica terreni nel Comune di Popoli;
- “ALL. AQ1/168”: documentazione fotografica, foto nn. 1/732.

%%%%%%%%%