

Dott. Giovanni VARZI

Estimo Civile e industriale

Geometra, Albo Professionale di Roma n. 8835

Tel. [REDACTED]

Consulente Tecnico del Tribunale Civile e Penale di Roma

Fax [REDACTED]

Direzione Lavori – Sicurezza Cantieri

Studio: [REDACTED] e-mail: [REDACTED]

**TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA
SEZIONE FALLIMENTARE**

FALLIMENTO N. 170/2013

[REDACTED] Srl

GIUDICE DELEGATO Dott.ssa [REDACTED]



RELAZIONE TECNICA

***Valutazione dei danni nello stabilimento industriale
sito in Oricola località Casale Marcangeli***

CONSULENTE INCARICATO

DR. GIOVANNI VARZI - GEOMETRA

tel [REDACTED] – fax [REDACTED]

Dott. Giovanni VARZI

Estimo Civile e industriale

Geometra, Albo Professionale di Roma n. 8835

Tel. [REDACTED]

Consulente Tecnico del Tribunale Civile e Penale di Roma

Fax [REDACTED]

Direzione Lavori – Sicurezza Cantieri

Studio: [REDACTED] e-mail: [REDACTED]

Sommario

PREMESSA.....	3
2. ATTIVITA' SVOLTA	3
3. SINGOLARITA' DELLA VICENDA	4
4. IL COMPLESSO IMMOBILIARE	5
5. IL CASALE.....	6
6. IL CAPANNONE.....	6
7. CRITERI DI ANALISI DEI DANNI	7
8. TIPOLOGIA DEI DANNI ARRECATI AD OGGETTI FISSI	7
9. CASALE / UFFICI.....	8
10. CAPANNONE E LOCALI ACCESSORI	10
11. RIEPILOGO DELLE TIPOLOGIE DI DANNI.....	12
12. STIME QUANTITATIVE.....	13
13. CAPITOLATO DANNI	14
14. CONCLUSIONI.....	17
15. ALLEGATI.....	17

Dott. Giovanni VARZI

Estimo Civile e industriale

Geometra, Albo Professionale di Roma n. 8835

Tel. [REDACTED]

Consulente Tecnico del Tribunale Civile e Penale di Roma

Fax [REDACTED]

Direzione Lavori – Sicurezza Cantieri

Studio: [REDACTED] e-mail: [REDACTED]

PREMESSA

In relazione alle procedure connesse al Fallimento n. 170/2013 relativo alla [REDACTED] Srl presso il Tribunale Fallimentare di Roma, il sottoscritto Geometra Dott. Giovanni VARZI, iscritto al Collegio Professionale dei Geometri e dei Geometri Laureati di Roma con il n. 8835 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Roma dal 1995, il giorno 22 gennaio 2018 ha ricevuto dalla Curatrice Avv. [REDACTED] l'incarico di **effettuare la stima tecnica dei danni conseguenti ad atti vandalici apportati allo stabilimento della [REDACTED] Srl in Oricola (AQ).**

2. ATTIVITA' SVOLTA

Al fine di adempiere al proprio incarico il sottoscritto ha innanzitutto preso visione degli eventi ed atti, ricostruendo il seguente quadro cronologico.

data	attori	eventi / documentazione	Prezzo Euro
2004	[REDACTED]	acquisto del complesso ristrutturato	980.000
11.6.2006	[REDACTED]	migliorie apportate al complesso	400.000
nov. 2008	[REDACTED]	consegna capannone - inizio attività	
giug. 2010	[REDACTED]	Inizio sub locazione	
2010	[REDACTED]	valutazione del complesso	1.300.000
4 .3.2014	[REDACTED]	fallimento [REDACTED] Srl	
4 .3.2014	[REDACTED]	incarico di Curatrice ad Avv. [REDACTED]	
2014	[REDACTED]	valutazione del complesso	800.000
mag 2015	[REDACTED]	azione sfratto [REDACTED] srl per morosità	
presumibilmente gen. 2018	[REDACTED]	abbandono del complesso	
2018	ignoti	azioni vandaliche sul complesso	
22.1.2018	Curatrice Avv. [REDACTED]	incarico al CTU Varzi per stima danni	
3 3 2018	incaricato Dr. [REDACTED]	sopralluogo e documentaz. fotografica	

L'incarico riguarda le stime dei danni conseguenti ad una azione vandalica da parte di ignoti, presumibilmente effettuata in data recente. Tale stima non va confusa con quella relativa alla effettiva rimessa in funzione in perfetta efficienza degli impianti strutturali del complesso: elettrico, condizionamento ed idraulico sanitario. Non è infatti possibile accertare stato e grado di efficienza di detti impianti prima dell'atto vandalico.

Dott. Giovanni VARZI

Estimo Civile e industriale

Geometra, Albo Professionale di Roma n. 8835

Tel. [REDACTED]

Consulente Tecnico del Tribunale Civile e Penale di Roma

Fax [REDACTED]

Direzione Lavori – Sicurezza Cantieri

Studio: [REDACTED] e-mail: [REDACTED]

Si nota che la [REDACTED] srl ha presumibilmente abbandonato il complesso nel gennaio 2018, ma essendo sotto sfratto dal maggio 2015 ha avuto tutto il tempo per rimuovere i propri macchinari, periodo in cui gli impianti hanno subito un presumibile fermo a tempo indeterminato.

3. SINGOLARITA' DELLA VICENDA

Nella visita ai luoghi interessati da atti vandalici l'osservatore resta inevitabilmente colpito dagli effetti negativi rappresentati dalla irrazionale perdita di beni. Lo scrivente non fa eccezione. Si aggiunga che il caso si inquadra nella emblematica parabola di ascesa e caduta di un progetto di rilancio di una area depressa ad area industriale. La situazione vedeva infatti un casale, presumibilmente abbandonato, residuo di una economia agricola in declino e comunque non più sostenibile, pienamente recuperato al punto da diventare un polo di attrazione per nuovi investimenti in un settore industriale avanzato.



L'azienda che vi si era installata (la [REDACTED] srl) produceva componenti utilizzati in settori avanzati, quali aerospazio e difesa, con materiali, brevetti e lavorazioni di avanguardia. Un fiore all'occhiello in quanto esempio di recupero ambientale di manufatti storici e contemporanea creazione di posti di lavoro qualificati.



Dott. Giovanni VARZI

Estimo Civile e industriale

Geometra, Albo Professionale di Roma n. 8835

Tel. [REDACTED]

Consulente Tecnico del Tribunale Civile e Penale di Roma

Fax [REDACTED]

Direzione Lavori – Sicurezza Cantieri

Studio: [REDACTED] e-mail: [REDACTED]

Allora, la visita a questo centro, dotato di una sala dimostrazioni, era occasione di incontro con un modello di recupero di manufatti storici e avviamento di nuove imprese, un esempio di capacità di conservare beni ambientali e investire in nuove tecnologie.

Oggi dobbiamo purtroppo constatare gli aspetti di fragilità della iniziativa che si è scontrata con le mine vaganti di una complessa realtà sociale in cui sopravvivono tuttora debolezze strutturali.

4. IL COMPLESSO IMMOBILIARE



Il complesso immobiliare in esame è costituito da un **casale** di ca. 450 mq adibito ad uffici e da un **capannone** a doppia falda di ca. 850 mq per le lavorazioni industriali. Tra i due fabbricati si colloca un **corpo intermedio** di ca. 140 mq e sul lato perimetrale un **loCALE accessorio** di ca. 180 mq. Completa l'insieme la corte scoperta di ca. 2.800 mq.

La visione del complesso viene riproposta qui sotto con la foto che mostra il casale, il corpo intermedio e il capannone. L'entrata agli uffici è evidenziata con una freccia, orientata verso la facciata anteriore del casale.



Dott. Giovanni VARZI

Estimo Civile e industriale

Geometra, Albo Professionale di Roma n. 8835

Tel. [REDACTED]

Consulente Tecnico del Tribunale Civile e Penale di Roma

Fax [REDACTED]

Direzione Lavori – Sicurezza Cantieri

Studio: [REDACTED] e-mail: [REDACTED]

5. IL CASALE

Nella documentazione fotografica agli atti si è ritrovata una immagine del casale originario. Viene qui riprodotta a testimonianza della evoluzione degli insediamenti produttivi avvenuta nel territorio ad opera di varie generazioni di operatori succedutesi in Abruzzo.



In questa foto del 2010 appare il risultato del restauro. La facciata si presenta mossa da due corpi aggettanti con la caratteristica scala esterna che porta al primo piano. Il manufatto appare di pregevole fattura, rivestito in conci di pietra perfettamente sagomati, posti da personale specializzato.



L'insieme delle finiture testimonia un lavoro di restauro condotto con cura senza lesinare mezzi. Evidente la intenzione di valorizzare il contrasto architettonico tra un manufatto testimone di una civiltà agreste accostato a una moderna costruzione industriale.

6. IL CAPANNONE

Ha una forma particolarmente elementare ispirata per intenderci a quelle di una grande rimessa agricola. E' impostato quale semplice volume funzionale, satellite che non deve oscurare il casale, bensì dare rilievo all'oggetto architettonico principale.



Dott. Giovanni VARZI

Estimo Civile e industriale

Geometra, Albo Professionale di Roma n. 8835

Tel. [REDACTED]

Consulente Tecnico del Tribunale Civile e Penale di Roma

Fax [REDACTED]

Direzione Lavori – Sicurezza Cantieri

Studio: [REDACTED] e-mail: [REDACTED]

Ecco alcune foto degli spazi interni della struttura quando era in attività.



7. CRITERI DI ANALISI DEI DANNI

Una primo criterio riguarda la selezione operata nell'analisi degli oggetti danneggiati. Per ovvi motivi l'analisi ha escluso dalla lista gli **oggetti mobili** in particolare quelli rientranti nelle voci arredo e macchinari. Non si è in grado infatti di ricostruire la loro effettiva presenza, se pur non rientranti nel fallimento, nei locali nella situazione immediatamente precedente agli eventi vandalici. Risultando oggi i locali praticamente vuoti, non si è in grado di documentare la presenza o meno di tali oggetti e quindi relativi danni o furti al momento dell'atto vandalico. E' presumibile che molti se non tutti questi **oggetti mobili** fossero stati rimossi e traslocati in precedenza.

Vengono pertanto presi in considerazioni solo i danni da atti vandalici accertabili che risultano inflitti a **strutture ed i materiali fissi** del fabbricato, quali murature; infissi; rivestimenti; impianti: elettrico, idraulico, condizionamento; tubature e cablaggi.

Per particolari apparecchiature fisse, ma asportabili, quali condizionatori a parete o altro, si faranno ipotesi ad hoc.

8 . TIPOLOGIA DEI DANNI ARRECATI AD OGGETTI FISSI

Non potendosi materialmente effettuare un inventario dettagliato dei danni, elencati singolarmente locale per locale, si è ricorsi ad una classificazione degli stessi per categorie. Si sono passati in rassegna tutti i locali del complesso, classificando i danni presenti con **parole chiave** come verrà esemplificato in seguito. Per la migliore comprensione delle operazioni viene qui riproposto un percorso di ricognizione del complesso, confrontando vano per vano la situazione prima (foto a sinistra) e dopo l'atto vandalico (foto a destra). Iniziamo dall'esterno del casale.

Dott. Giovanni VARZI

Estimo Civile e industriale

Geometra, Albo Professionale di Roma n. 8835

Tel. [REDACTED]

Consulente Tecnico del Tribunale Civile e Penale di Roma

Fax [REDACTED]

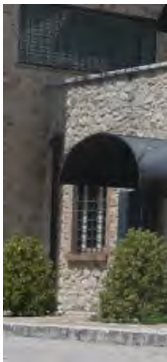
Direzione Lavori – Sicurezza Cantieri

Studio: [REDACTED] e-mail: [REDACTED]

Come ben visibile, qui i danni esterni riguardano **tettoie e serramenti** (portone).



Nel cortile esterno sono visibili tracce di **vetrate** (vetrocamere) in frantumi.



9 . CASALE / UFFICI

E' all'interno del casale che si notano i danni maggiori per numero e densità. Ciò è dovuto alla articolazione degli spazi in molti locali, in ciascuno dei quali è stato attuato un vandalismo sistematico e meticoloso.

Nella reception si notano danni a **rivestimenti, infissi** (controtelai e porte), **vetrate**



Dott. Giovanni VARZI

Estimo Civile e industriale

Geometra, Albo Professionale di Roma n. 8835

Tel. [REDACTED]

Consulente Tecnico del Tribunale Civile e Penale di Roma

Fax [REDACTED]

Direzione Lavori – Sicurezza Cantieri

Studio: [REDACTED] e-mail: [REDACTED]

Ulteriori danni a **murature, controsoffitti, impianto elettrico e condizionamento**



Negli uffici ulteriori danni a **murature, controsoffitti, impianto elettrico**



ulteriori danni a **rivestimenti, vetrate, impianto elettrico (prese e punti luce)**



ulteriori danni a **controsoffitti, impianto elettrico, condizionamento**

Dott. Giovanni VARZI

Estimo Civile e industriale

Geometra, Albo Professionale di Roma n. 8835

Tel. [REDACTED]

Consulente Tecnico del Tribunale Civile e Penale di Roma

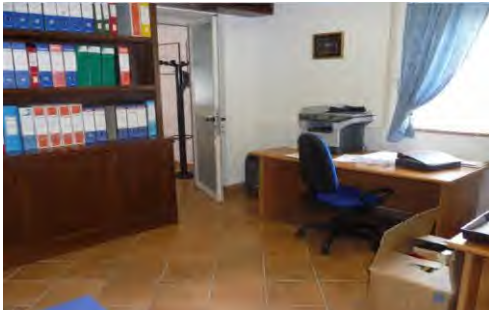
Fax [REDACTED]

Direzione Lavori – Sicurezza Cantieri

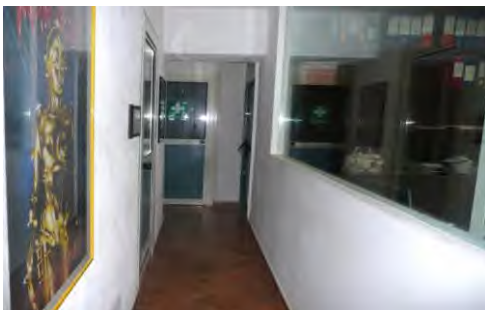
Studio: [REDACTED] e-mail: [REDACTED]



ulteriori danni a **murature**, **impianto elettrico**, **condizionamento**



Nei corridoi si notano ulteriori danni a **murature**, **infissi** (controtelai e porte), **vetrate**



10. CAPANNONE E LOCALI ACCESSORI

Queste zone adibite a laboratorio presentano ampi spazi aperti, strutturate ad *open space*. Rispetto agli uffici vi sono meno divisori, porte interne e controsoffitti da danneggiare. I cablaggi sono eseguiti con un anello perimetrale ancorato al soffitto e le calate dall'alto alle utenze in appositi telai o canaline blindate esterne. I danni all'impianto elettrico appaiono limitati al distacco dei cavi dalle centraline, il loro ripristino funzionale potrà avvenire a costi inferiori a quelli relativi alla zona uffici, ove sono stati rimossi i cablaggi interni dalle canaline in traccia

Dott. Giovanni VARZI

Estimo Civile e industriale

Geometra, Albo Professionale di Roma n. 8835

Tel. [REDACTED]

Consulente Tecnico del Tribunale Civile e Penale di Roma

Fax [REDACTED]

Direzione Lavori – Sicurezza Cantieri

Studio: [REDACTED] e-mail: [REDACTED]

Ecco alcune foto del capannone piano terra



Ecco altre foto del capannone primo piano



Dott. Giovanni VARZI

Estimo Civile e industriale

Geometra, Albo Professionale di Roma n. 8835

Tel. [REDACTED]

Consulente Tecnico del Tribunale Civile e Penale di Roma

Fax [REDACTED]

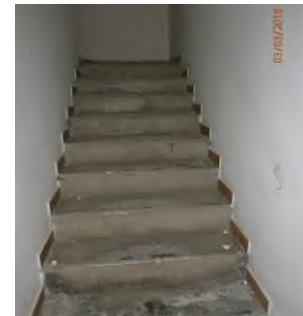
Direzione Lavori – Sicurezza Cantieri

Studio: [REDACTED] e-mail: [REDACTED]

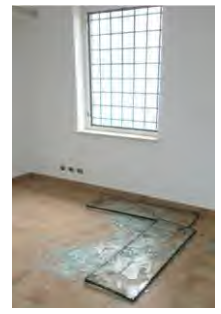
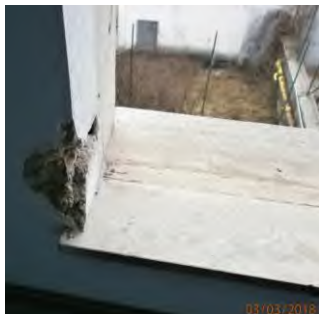


11. RIEPILOGO DELLE TIPOLOGIE DI DANNI

Si registrano danni a **rivestimenti di pareti, scale, corrimani**



danni a **porte/finestre: murature, controtelai, infissi, vetrocamere**



danni a **controsoffitti e pareti divisorie**



danni impianto elettrico: **centraline, scatole derivazione, punti luce, punti comando**

Dott. Giovanni VARZI

Estimo Civile e industriale

Geometra, Albo Professionale di Roma n. 8835

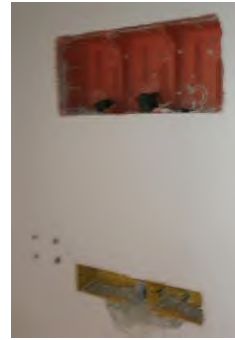
Tel. [REDACTED]

Consulente Tecnico del Tribunale Civile e Penale di Roma

Fax [REDACTED]

Direzione Lavori – Sicurezza Cantieri

Studio: [REDACTED] e-mail: [REDACTED]



danni a **impianto idraulico sanitario: rubinetterie, sanitari**



12. STIME QUANTITATIVE

Individuate le voci principali di danno, candidate a proporsi quali righe costitutive del capitolato delle lavorazioni di ripristino, al fine di ottenere il conto dei danni non resta che valutare le **misure**, quantità o estensione di tali lavorazioni, essendo noti i **costi unitari** delle stesse sul mercato.

Per le valutazioni quantitative si sono rese necessarie alcune analisi metriche effettuate sulle piante degli immobili considerati. Infatti alcune voci di danno sono legate al numero di vani o locali, altre al numero di porte e finestre, altre alla destinazione es. bagni, altre alla superfici es. controsoffitti, etc etc.

In base alle piante, riportate in allegato, è stato effettuata uno schematico riepilogo delle principali caratteristiche degli edifici, ottenendo i seguenti dati.

In base alle planimetrie (vedi allegati DOC 1 e DOC 2), è stato effettuata un riepilogo delle principali caratteristiche degli edifici, ottenendo i seguenti dati.

Dott. Giovanni VARZI

Estimo Civile e industriale

Geometra, Albo Professionale di Roma n. 8835

Tel. [REDACTED]

Consulente Tecnico del Tribunale Civile e Penale di Roma

Fax [REDACTED]

Direzione Lavori – Sicurezza Cantieri

Studio: [REDACTED] e-mail: [REDACTED]

componente	superficie mq	vani / locali	porte		finestre	W.C.
			esterne	interne		
casale piano terra	300	6	1	12	12	1
casale piano primo	150	3	1	6	7	1
capannone piano terra	420	4	1	7	16	2
capannone piano primo	420	10		13	28	1
corpo intermedio piano terra	70	3		4	3	1
corpo intermedio piano primo	70	3	1	4	1	
corpo accessorio	180	4	3	2	4	
	1.610	33	7	48	71	6

A commento di questo inventario valgono alcune considerazioni, non tutti gli edifici infatti sono stati danneggiati allo stesso modo:

- è il casale dove si è concentrata la distruzione con sistematicità
- quasi tutte le porte e finestre del casale sono state vandalizzate, in misura inferiore quelle del capannone (vedi piante piano terra e primo in allegati DOC 1 e DOC 2)
- le finestre sono di tre tipi con dimensioni diverse: grandi, normali, piccole.

E' l'impianto elettrico del casale e del corpo intermedio a pesare maggiormente sul conto dei danni: scatole e cablaggi collocati in controsoffitto e traccia comportano controlli assai più laborioso e impegnativi di quelli richiesti nel capannone, grazie alla facilità di individuare le linee allocate in canaline esterne blindate.

In ragione di quanto esposto, in sede di contabilizzazione si sono applicati coefficienti riduttivi sull'inventario sopra accertato, in particolare sulle **porte interne** (coeff = 0,8, ridotte quindi da 48 a 40) e sulle **finestre** (coeff.= 0,7, ridotte da 71 a 50).

13. CAPITOLATO DANNI

L'inventario esposto in precedenza permette di redigere il capitolato sintetico che segue. Esso consta di 6 tipi di interventi, in tutto 17 voci, che riguardano le opere di ripristino relative alle tipologie di danni accertati nella ricognizione. I sei assi portanti del ripristino sono:

1. murature e rivestimenti, 2. porte e finestre, 3. controsoffitti, 4. impianto elettrico, 5. impianto di condizionamento, 6. impianto idraulico. Ogni asse viene articolato in sotto voci.

Dott. Giovanni VARZI

Estimo Civile e industriale

Geometra, Albo Professionale di Roma n. 8835

Tel. [REDACTED]

Consulente Tecnico del Tribunale Civile e Penale di Roma

Fax [REDACTED]

Direzione Lavori – Sicurezza Cantieri

Studio: [REDACTED]

e-mail: [REDACTED]

	opere di ripristino	u.misura	quantità	costo unit.	costo Euro	nota
1	murature pronte per pittura	gg. uomo	15	200	3.000,00	1
	rivestimenti	corpo			5.000,00	2
	pittura superfici	gg. uomo	15	200	3.000,00	3
	pittura superfici - materiali	corpo			5.000,00	4
2	porte esterne complete	cad.	7	600	4.200,00	5
	porte interne complete	cad.	40	350	14.000,00	6
	finestre con vetrocamera	cad.	50	400	20.000,00	7
3	controsoffitti - operatore esperto	gg. uomo	15	400	6.000,00	8
	controsoffitti - operatore comune	gg. uomo	15	200	3.000,00	9
	controsoffitti - materiali	corpo			2.000,00	10
4	impianto elettrico - operatore esperto	gg. uomo	15	400	6.000,00	11
	impianto elettrico - operatore comune	gg. uomo	15	200	3.000,00	12
	impianto elettrico - materiali	corpo			3.000,00	13
5	impianto condizionamento	gg. uomo	5	400	2.000,00	14
6	idraulica e sanitari operatore esperto	gg. uomo	5	400	2.000,00	15
	idraulica e sanitari operatore comune	gg. uomo	5	200	1.000,00	16
	idraulica e sanitari - materiali	corpo			4.000,00	17
	totale opere				86.200,00	

I costi indicati sono per opera finita, comprensivi di IVA di legge e degli oneri previdenziali e assicurativi di settore.

Quanto alle stime, non potendosi effettuare misure puntuali, si è prevalentemente ragionato in termini complessivi di giorni/uomo con l'avvertenza di fare riferimento, per controsoffitti, impianto elettrico ed idraulico, a **squadre di intervento** composte da **un operatore esperto ed un aiuto**, differenziando i relativi costi a prezzi correnti di mercato, Iva inclusa. Nelle stime a corpo, conoscendo le prestazioni giornaliere dei tecnici, si è valutato che i ripristini dell'impianto elettrico e dei controsoffitti comportino un impegno totale di 30 gg/uomo per squadra. In concreto: tre settimane di lavoro per i due operatori con il livello professionale citato. Anche per le opere murarie e opere di pittura si è stimato necessario lo stesso tempo di lavoro. Ovviamente detta stima presuppone **l'impiego ottimale delle risorse**. E' quanto mai necessario che dette squadre operino in stretto coordinamento tra loro: muratori, controsoffittisti, elettricisti e idraulici devono sincronizzare i propri interventi per minimizzare i tempi morti. Da qui la necessità di una Direzione Lavori, ovvero un appalto globale affidato ad una unica impresa che garantisca il coordinamento e collaudo. Ad avviso dello scrivente vanno

Dott. Giovanni VARZI

Estimo Civile e industriale

Geometra, Albo Professionale di Roma n. 8835

Tel. [REDACTED]

Consulente Tecnico del Tribunale Civile e Penale di Roma

Fax [REDACTED]

Direzione Lavori – Sicurezza Cantieri

Studio: [REDACTED] e-mail: [REDACTED]

quindi previsti (e pertanto aggiunti) anche i costi di Direzione Lavori (mediamente l'8%) e, ove dovuti per legge, gli Oneri per la Sicurezza (mediamente il 4%).

Ed ecco alcune note di precisazione per ciascuna delle 17 righe di capitolato. Per ciascun intervento si intendono comprese le opere di rimozione e trasporto a discarica delle parti danneggiate e il trasporto dei materiali necessari al ripristino. Inoltre:

1. le opere di ripristino delle murature lesionate si intendono comprensive della ripresa di intonaci, raschiatura e rasatura per dare la applicazione di verniciatura finale delle parti danneggiate

2. ripristino dei rivestimenti danneggiati soglie, davanzali, mensole, riquadri di porte e finestre

3. tinteggiatura a tempera a due strati (pennello + rullo) su pareti e soffitti interni

4. materiali quali malte e pitture per eseguire il lavoro fino a tinteggiatura finita

5. porte esterne in alluminio anodizzato a una o due ante, consegna e posa in opera complete di controtelai, guarnizioni, serrature, maniglie ed eventuale vetro

6. porte interne in alluminio anodizzato a una o due ante, consegna e posa in opera complete di controtelai, guarnizioni, serrature, maniglie, eventuale vetro

7. finestre in alluminio anodizzato a una o due ante, consegna e posa in opera complete di controtelai, guarnizioni, serrature, maniglie a scrocco e vetrocamera

8. verifica dei telai portanti, individuazione delle porzioni dei controsoffitti danneggiati da demolire e ripristinare

9. demolizione e posa dei nuovi controsoffitti, stuccatura e verniciatura

10. fornitura dei materiali per eseguire il lavoro fino a controsoffitti finiti e verniciati

11. verifica della funzionalità di quadri elettrici, dorsali, centraline derivate, scatole derivate, continuità di linea dei cablaggi in controsoffitto e sotto traccia, collaudo finale

12. ripristino della continuità di linea mediante sostituzione delle parti danneggiate, cablaggi in controsoffitto e sotto traccia, punti luce e punti di comando

13. fornitura dei materiali elettrico: scatole di derivazione, cavi, frutti, corpi illuminanti e collaudo finale

14. verifica della funzionalità dell'impianto di condizionamento coordinata con l'esame delle canalizzazioni in controsoffitto, individuazione dei danni, ripristino e collaudo finale

15. verifica della funzionalità dell'impianto idraulico compreso apparecchi sanitari e apparecchi per il riscaldamento dell'acqua, individuazione dei guasti e collaudo

Dott. Giovanni VARZI

Estimo Civile e industriale

Geometra, Albo Professionale di Roma n. 8835

Tel. [REDACTED]

Consulente Tecnico del Tribunale Civile e Penale di Roma

Fax [REDACTED]

Direzione Lavori – Sicurezza Cantieri

Studio: [REDACTED] e-mail: [REDACTED]

16. ripristino delle linee danneggiate, sanitari e collaudo

17. ripristino delle utenze compresa fornitura di rubinetteria e apparecchi sanitari.

14. CONCLUSIONI

In ottemperanza all'incarico ricevuto lo scrivente ha potuto effettuare il necessario sopralluogo, effettuare le riprese fotografiche e consultare la documentazione esistente in modo da poter formulare una prima stima sulle opere necessarie al ripristino dei danni vandalici subiti dal complesso, come richiesto dalla Curatrice Avv. [REDACTED]

15. ALLEGATI

- DOC.1 pianta piano terra con evidenziazione degli elementi interessati al ripristino
- DOC.2 pianta piano primo con evidenziazione degli elementi interessati al ripristino
- DOC.3 documentazione fotografica del sopralluogo (nel corpo della relazione).

Ringraziando per la fiducia conferita, lo scrivente rimette la presente consulenza tecnica di 16 pagine, e allegati come da elenco, e resta a completa disposizione per qualsivoglia e ulteriore attività peritale che si rendesse necessaria.

Con osservanza

Roma, 26 aprile 2018

Il Consulente incaricato
Geometra Dott. Giovanni Varzi

TRIBUNALE CIVILE DI ROMA
Sezione Fallimentare

Ill.mo Cons. Sig.
Dott.ssa
Giudice delegato

Fallimento n.

Curatore

INTEGRAZIONE E AGGIORNAMENTO PERIZIA PER STIMA
IMMOBILIARE

COMPLESSO IMMOBILIARE A DESTINAZIONE INDUSTRIALE
ORICOLA (AQ)

CTU ARCH.

AGGIORNAMENTO ED INTEGRAZIONE DELLA
PERIZIA IMMOBILIARE di beni siti in località

La presente perizia è stata redatta dalla sottoscritta Arch.
nata a Roma il 6 Ottobre 1961, con studio in Roma -
iscritta all'Ordine degli Architetti di Roma con il n. a seguito di nomina,
effettuata dall'Avv. , nella qualità di curatore del fallimento
n. , ratificata con Decreto del 18/03/'14 dal Sig.
Giudice Delegato

L'incarico ha l'obiettivo di attribuire all'immobile il più probabile valore di
mercato all'attualità e di fornire alcune integrazioni utili al fine della
dello stesso.

Premessa:

A seguito della perizia già svolta relativa al compendio immobiliare
sopra (valutata Euro 1.185.000), depositata in data 17 dicembre 2010, in veste
di collaboratore tecnico del Dott. nominato perito
valutatore con provvedimento del 15 giugno 2010 dal presidente della I°
sezione penale del Tribunale di Roma (con p.p n. : · RG sezione

18792/09), dato il Fallimento intercorso della _____ (dichiarato
in data 04/03/2013), il Curatore del Fallimento, Avv. _____, al fine
di aggiornare la relazione di stima dei beni facenti parte del compendio, ha
nominato la sottoscritta come CTU con l'autorizzazione del Sig. _____

(All. n.1).

Le operazioni peritali di aggiornamento del complesso immobiliare - oggetto
di valutazione - sito nel Comune di Oricola (Aquila) in località _____
sono iniziate il 9 aprile 2014 con il secondo incontro presso lo
studio del Curatore, Avv. _____, in Roma - Via _____

in tale circostanza è stata analizzata la perizia da me redatta nel
dicembre 2010.

Le operazioni peritali sono proseguite con un accesso al complesso
immobiliare (il secondo per la sottoscritta), accompagnata dal curatore Avv.
_____ in data 23/06/2014, per verificarne ed aggiornarne lo stato dei
luoghi e la consistenza del compendio immobiliare.

In quell'occasione si è rilevata una **difformità importante nella consistenza
della proprietà** (volumetria aggiuntiva) e qualche piccola variazione nella
suddivisione interna degli spazi (rispetto a quattro anni fa).

Si sono effettuate diverse fotografie per integrarle a quelle già esistenti della
precedente perizia del dicembre 2010.

Dopo aver ricontrollato e verificato tutta la documentazione presentata con
il precedente elaborato peritale, con la presente relazione si mantengono e
ripropongono i documenti restati invariati e se ne aggiungono altri corredati di
ulteriori considerazioni ed approfondimenti.

E' stata effettuata, presso l'Agencia del Territorio del Comune di Roma, una nuova visura della documentazione catastale.

Tale indagine non ha evidenziato variazioni a riguardo rispetto alla precedente perizia.

Inoltre, avendo già individuata la destinazione urbanistica di P. R.G. vigente dei beni da analizzare, si integra con uno stralcio del Piano Regionale Paesistico.

Il 30 settembre 2014, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Oricola, è stata acquisita una nuova documentazione depositata - riguardante il compendio oggetto di stima - che si integra a quella precedentemente allegata nel 2010. (Vedi capitolo "Legittimità edilizia").

Notizie di carattere generale

Il complesso immobiliare, oggetto della presente valutazione, si trova in Abruzzo, in una zona industriale nel Comune di Oricola (Provincia di L'Aquila) e, più precisamente, in località '

A circa 2.5 km (ad est) dal confine tra Abruzzo e Lazio. (All. n.2)

Detta località si trova ad ovest della grande arteria autostradale A24, (da dove si può notare e riconoscere facilmente lo stesso complesso) a poca distanza dall'uscita: "Carsoli- Oricola".

Questo tratto dell'A24 corrisponde alla "Strada dei Parchi" E80, Strada Europea che è un asse viario, una dorsale Ovest-Est, che si distingue in qua tra i più lunghi itinerari europei.

Infatti la sua ubicazione è privilegiata dalla presenza di grandi Parchi strette vicinanze.

La proprietà è a nord di Oricola (a circa 4 km in linea d'aria) e a sud di Carsoli (a circa 5 km in linea d'aria) ed inoltre si trova ad ovest della SS5

(All.n.3).

L'immobile, costituito da un vecchio casale con accorpato un capannone industriale, ha una forma abbastanza regolare: ci si accede da una stradina di uso comune ad altri insediamenti industriali, che si dirama da una strada interna più grande, che a sua volta s'imbocca dalla (SS5).(All.n.4).

A quanto risulta dall'Estratto di Mappa Catastale, **la superficie complessiva del lotto** (su cui poggiano i fabbricati e la relativa corte) **è di Ha 0,3716 (pari a 3.716 mq)**. (All. n. 5).

Dati catastali:

Gli immobili sono censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Oricola, Provincia di L'Aquila come segue:

- categoria D/7, rendita Euro
8.850,00 Intestati a ' con sede a Roma, Codice Fiscale

(All. n. 6)

La destinazione d'uso degli immobili, censita al Catasto Fabbricati di Oricola (AQ), è una destinazione speciale: si tratta di una categoria del Gruppo D e con esattezza **D/7** che corrisponde ai **“Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibile di destinazione diversa senza radicali trasformazioni”**.

I suddetti dati identificativi hanno subito delle variazioni nel tempo:

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/06/2009 n.
in atti dal 22/06/ 2009 – protocollo
- La particella ha sostituito la particella (con variazione del
09/12/2004
n. in atti dal 09/12/2004 -protocollo n.
VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO –
ALLINEAMENTO MAPPE);
- I subalterni hanno sostituito i subalterni e la rendita di Euro
8.850,00 è variata anch'essa rispetto a quella precedente che era di Euro
8.211,66 (VARIAZIONE del 26/01/2004 n. /2004 in atti dal
26/01/2004- protocollo n. AMPLIAMENTO- DIVERSA
DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI).
- VARIAZIONE del 18/02/1999 n. BT2 in atti dal 11/02/2000
FUSIONE (CLASSATA IL 4.11.99)

(Visura storica per immobile - All. n.6)

Si allega la planimetria catastale che non ha subito variazioni rispetto a quella esaminata in precedenza nel dicembre 2010, ma che non rispecchia a pieno lo stato di fatto. (All. n. 6)

Destinazione urbanistica:

L'area in oggetto, in base alla variante di P.R.G. del Comune di Oricola del 24 Febbraio 1996 ricade in **zona D5 - “Completamento industriale”**. (All. n. 7)

L'area è compresa nell'ambito montano **B1** - “Trasformabilità mirata” del P.R.P (Piano Regionale Paesistico) approvato con D.C. del Cons. F del 21 Marzo 1990. (All. n. 7a)

Inoltre l'area è soggetta a Vincolo Paesaggistico ai sensi della Legge 1497 del 1939 e s. m. i., come da D.M. 2106 del 1985, pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 169 del 31/07/1985.

Legittimità edilizia:

Il bene in questione, a seguito degli accertamenti esperiti presso gli uffici competenti di cui in premessa, risulta edificato con i seguenti titoli edilizi:

- concessione edilizia n. rilasciata dal Comune di Orticola in data 23 luglio 1991;
- successiva variante n. del 9 ottobre 1996;
- concessione edilizia n. rilasciata dal Comune di in data 6 novembre 1998;
- successiva variante per riduzione in corso d'opera n. rilasciata dal Comune di Orticola ed approvata il 31 ottobre 2000.

(All. n 8)

Ulteriori accertamenti, eseguiti il 30 settembre 2014 presso l'ufficio tecnico del Comune di Oricola, hanno fatto emergere una pratica edilizia, depositata il 9 giugno 2010 presentata dalla ' (foglio 2- mappale 1004), nella quale si comunicava al Comune di Oricola l'inizio lavori per l'installazione di una tettoia provvisoria (vedi All. n. 8a).

In realtà, in occasione dei sopralluoghi eseguiti il 23 giugno 2014 ed il 13 ottobre 2014, si è constatato che **la tettoia "provvisoria"** è in forma, con muri perimetrali e sovrastanti inferriate, u aggiunto di **550 mc** (All. n.8b – vedi "Volume 1").

Data la caratteristica di provvisorietà della tettoia, essendo passati quattro anni dalla sua edificazione, la stessa non può più essere considerata provvisoria, pertanto la sottoscritta la ritiene “illegittima”. Quanto al **volume realizzato sotto alla tettoia** senza alcun titolo edilizio, questo deve essere considerato totalmente illegittimo.

In aderenza al suddetto volume e comunicante con esso, insiste un altro manufatto di circa **110 mc** realizzato anch'esso senza titolo e pertanto da considerarsi illegittimo (All. n.8b – vedi “Volume 2”).

Oltre questi due manufatti, si è riscontrata la presenza di altri due volumi non autorizzati:

- un piccolo ambiente (locale bagno) affiancato al vecchio casale, sempre sul retro, tra gli immobili ed il confine, ma più a nord-est. Questo piccolo volume è di circa **13 mc** (All. n.8b – vedi “Volume 3”).
- un ulteriore manufatto (costruito con caratteristiche simili al “Volume 1”), posto al di là della corte, vicino ai vani tecnici, a nord in aderenza al muro che fiancheggia la strada di acceso alla proprietà.

Questo volume è di circa **240 mc**.

(planimetria All. n. 8c – vedi “Volume 4”)

La consistenza totale dei quattro manufatti sviluppa una cubatura pari a :

913 mc

che deve essere considerata totalmente illegittima e pertanto sarà soggetta a demolizione per riportare i luoghi allo stato conforme ai titoli edilizi rilasciati.

Si rileva inoltre che l'illegittimità è data anche dal fatto che detti volumi risultano a ridosso del confine della proprietà e non rispettano i distacchi di Legge.

Tali demolizioni e ripristini comporteranno dei costi da tener presente nella valutazione finale. Il costo stimato per tali lavori (demolizioni di circa 900 mc, trasporto e smaltimento a discarica autorizzata e successivo ripristino degli intonaci) **risulta essere pari a Euro 30.000** (per il computo metrico estimativo delle suddette opere è stato utilizzato il Prezzario della Regione Abruzzo approvato con deliberazione di G.R. n. del 27/05/2013).

Ad esclusione delle suddette cubature, lo stato attuale degli immobili si presenta leggermente difforme dalla planimetria catastale originaria del 2004 e dai titoli edilizi rilasciati: evidentemente, sono state apportate delle modifiche nella suddivisione interna in epoca successiva.

E' da sottolineare che la maggior parte delle tramezzature interne sono delle pareti "leggere", realizzate con legno/cartongesso/vetro e quindi di facile rimozione. (All. n. 9a- 9b- 9c : stato di fatto).

Ad ogni buon conto, per regolarizzare la situazione distributiva interna, si potrà sempre attivare il dispositivo di cui agli artt. 46, comma 5, D.P.R. 06/06/2001 n. 380 e/o art.40, comma 6, della L. 28 Febbraio 1985 n.47, in base ai quali entro 120 giorni dal decreto di trasferimento dell'immobile, p richiesta la sanatoria edilizia versando i relativi oneri ed oblazione.

Successivamente si dovrà procedere all'aggiornamento catastale presentando all'Agenzia del Territorio la variazione planimetrica mediante Docfa.

Elenco iscrizioni e trascrizioni gravanti sul compendio:

Alla sottoscritta è stata consegnata dal Curatore _____ la documentazione ipo-catastale consistente nelle visure effettuate dal Geom.

_____ in data 07/04/2010 relative al periodo dal 01/01/1973 al 09/03/2010. (All. n. 10 - vedi da pagina 16 a 19)

In relazione alla stessa, la sottoscritta ha acquisito l'elenco sintetico delle formalità inerente il successivo periodo dal 09/03/2010 al 11/06/2014 con le seguenti note ricadenti sui beni oggetto di stima :

- TRASCRIZIONE DELL'ESTRATTO DELLA SENTENZA DI FALLIMENTO della Soc. _____ : emessa dal Tribunale di Roma, sezione fallimentare – repertorio n. _____ del 26/04/2013 - Registro Generale n. _____ , Registro Particolare n. _____ (All. n. 10a).

Provenienza:

Gli immobili sono pervenuti alla Società

rappresentata dalla Signora _____ (suo Amministratore Unico e Legale), **dalla Società** _____ rappresentata dal Signor _____ (suo Amministratore Unico e Legale) con Atto di compravendita Rep. n. _____ del 01/07/2004 Notaio _____ in Roma (All. n. 11).

Secondo quanto riferito dal Curatore con lettera del 26.06.14, risulta essere occupato dalle società

_____ la prima in forza di contratto di locazione sottoscritto co

in data 01.11.2006, la seconda in forza di contratto di sub locazione del 01.06.10 sottoscritto con la società (All. n. 12-12a-12b).

Da evidenziare che entrambe le società risultano essere morose nei confronti della fallita sin dal 04.11.08. (All. n. 13)

Da quanto riferito la curatela sta provvedendo per la liberazione dell'immobile.

Descrizione:

L'intero compendio è costituito da un fabbricato principale (che affianca, in un unico blocco, un vecchio casale ed un capannone industriale), da un annesso accessorio/magazzino (collegato ad esso con un tunnel sotterraneo) e da una corte comune. (All. n. 5 e 6)

Il nucleo edilizio in esame si compone di un casale originario in pietra, un corpo intermedio e un capannone in cemento armato (All. n. 14-15-16). Oltre i corpi aggiuntivi di cui sopra (vedi capitolo "legittimità edilizia").

All'interno del casale più antico si trovano tutti gli uffici e la rappresentanza: la segreteria, la sala d'attesa, l'ufficio amministrativo, la sala riunioni, l'ufficio direzione, sala server, archivi, vari altri uffici e servizi.

Nel corpo intermedio altri uffici, il ristoro, servizi e cabina elettrica; mentre nel capannone industriale vi sono il reparto assemblaggio elettrico, il reparto meccanico, laboratori, attrezzeria, uffici e servizi (All. n.17-18-19-20-21).

I tre corpi sono dei volumi che si distinguono facilmente per la differenza di materiali, per la diversa altezza e per il tipo di copertura. Sono strutturalmente autonomi.

Il casale più antico è in pietra, nella facciata è presente una bella scala che movimentata il prospetto. Questa porzione di fabbricato è composta da tre volumi principali con coperture indipendenti.

Il corpo intermedio ha una pianta stretta e lunga e la parte di prospetto visibile è intonacato. Esso funge da raccordo tra i due altri corpi ed ha una falda inclinata.

Il capannone ha una pianta quadrata (20,5 x 20,5mt) e presenta una doppia falda spiovente. La struttura è in cemento armato realizzato in opera, mentre i muri sono prefabbricati anch'essi in cemento armato. Le facciate sono intonacate.

L'altezza massima dei fabbricati non supera i 10 mt.

Vi è inoltre un corpo separato (accessorio/magazzino) che è collegato al corpo principale da un tunnel sotterraneo.

Una corte circonda la proprietà ed un muro di cinta la racchiude. Il terreno ha una forma grosso modo rettangolare (circa 45/48mt x 78 mt) e sul lato nord-est vi sono due passi carrabili che affacciano sulla piccola strada di accesso al compendio (All. n. 22-23).

Per quanto riguarda i quattro volumi illegittimi che sono stati rilevati:

- Volume 1: si trova a sud-ovest, sul retro del compendio, tra il capannone industriale ed il confine e risulta sporgente lateralmente verso nord-ovest per consentire l'accesso carrabile. Ha una forma rettangolare di circa 20 mt di lunghezza e 5,50 di larghezza; ha un'altezza media pari a 4,40 mt, con un volume complessivo di circa 550 mc (All. 24-25-26).

- Il manufatto è composto da due ambienti; la struttura portante, in acciaio imbullonato, è costituita da n.10 pilastri tipo HEB 160, travi trasversali reticolari e travicelli con sezione scatolare longitudinali a sostegno della copertura in pannelli coibentati in lamiera grecata. La copertura è a falda unica. Sui tre lati esterni del manufatto (lato lungo, verso il confine, e lati corti) sono state costruite delle pareti alte 3,15 mt, sovrastate dai telai degli infissi, dalle inferriate e dalle lastre trasparenti in policarbonato.
- Volume 2: anch'esso sul retro del compendio e lungo il confine, è adiacente a sud con il precedente e comunicante con questo. E' di dimensioni inferiori (10,10 x 2,75 x h. 2,70mt- di cubatura pari a circa 110 mc) ed è costituito da pareti in muratura ed una copertura leggera in pannelli coibentati, sostenuta da travi reticolari a capriata (All.27-28).
- Volume 3: posto sempre sul retro, ancora più a sud dei precedenti, è un piccolo locale bagno (2,2 x 1,8 x h. 2,70 mt- di cubatura pari a circa 13 mc) costruito in muratura in adiacenza al vecchio casale. Ha un tetto a doppia falda.
- Volume 4: posto nord-est sul confine con la strada di accesso al compendio, dal lato opposto rispetto agli altri volumi, è un manufatto prefabbricato a pianta rettangolare di circa 240 mc.

(vedi All. n. 8b – 8c).

Le condizioni di manutenzione degli stabili legittimi sono buone.

Il complesso immobiliare ha una buona luminosità interna posizione panoramica.

Inoltre, la sua posizione è privilegiata per due fattori: il primo deriva dalla vicinanza dall'Autostrada A 24 e da Roma (circa 50 km), il secondo deriva dalla sua collocazione ben visibile dall'Autostrada A24, con possibilità eventuale di cartelloni pubblicitari.

STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE:

Al fine di determinare il più probabile valore all'attualità si ritiene corretto considerare quanto esposto nella perizia del 2010 prodotta dalla sottoscritta ed aggiornarla all'attualità. Per comodità di lettura si riporta quanto esposto nella suddetta perizia del 2010. Si evidenzia a riguardo che rispetto al 2010 non sono variati i mq complessivi ed il costo di costruzione.

Criterio di stima (2010)

Per la presente valutazione si è utilizzato un metodo per cui si è tenuto conto del costo-valore della costruzione e del valore dell'area. Sommando questi due valori, si ottiene il valore reale dell'edificio.

$$\text{Stima} = \text{valore della costruzione} + \text{valore dell'area}$$

La valutazione della presente perizia riguarda un insediamento industriale che è composto da un vecchio casale in pietra, da un corpo intermedio, da un capannone industriale (che sono accorpati), da un tunnel sotterraneo, da un locale accessorio/magazzino e da una corte di pertinenza.

E' necessario determinare le superfici effettive dei vari corpi per poter procedere alla stima.

Determinazione dei metri quadri complessivi:

Le superfici effettive del compendio immobiliare per il quale si vuole determinare il valore sono le seguenti:

- Superficie coperta del vecchio casale pari a: **mq 445**
(superficie lorda)
- Superficie coperta del corpo intermedio pari a: **mq 142**
(superficie lorda)
- Superficie coperta del capannone industriale pari a: **mq 840**
(superficie lorda)
- Superficie coperta del tunnel pari a: **mq 63**
(superficie lorda)
- Superficie coperta del locale accessorio pari a: **mq 179**
(superficie lorda)
- Superficie scoperta della corte pari a: mq 2.853
- Superficie dell'area **mq 3.716**

Determinazione del costo di costruzione (valore residuo):

Per il costo di costruzione dobbiamo fare una differenziazione tra il vecchio casale in pietra (più pregiato e quindi più costoso) e le altre costruzioni che risultano pari a:

1000 Euro/metro quadrato per il casale

mentre

700 Euro/metro quadrato per le altre costruzioni

Questo valore (costo di costruzione) deve essere corretto in quanto gli edifici oggetto di stima non sono nuovi, pur essendo in ottimo stato di conservazione. Pertanto si determina un unico coefficiente di riduzione pari al 0,70.

Per il casale in pietra il costo di costruzione, data la qualità edilizia e tenendo presente l'età della stessa, risulta pari a:

$$1000 \text{ Euro/mq} \times 0,70 = 700 \text{ Euro/ mq}$$

costo di costruzione per il casale

(valore residuo)

Per il corpo intermedio, il capannone, il tunnel sotterraneo e il locale accessorio, il costo di costruzione data la tipologia e l'età della stessa, risulta pari a:

$$700 \text{ Euro/mq} \times 0,70 = 490 \text{ Euro/mq}$$

costo di costruzione degli altri manufatti

(valore residuo)

Determinazione del valore di costruzione per il casale:

Per determinare il valore di costruzione, si moltiplica la superficie al costo di costruzione. Si determina il seguente valore:

$$700 \text{ Euro/mq (valore residuo)} \times 445 \text{ mq (superficie casale)} = \text{Euro } 311.500$$

Determinazione del valore di costruzione delle altre porzioni di fabbricato:

Per determinare il costo di costruzione dei rimanenti fabbricati, sommiamo le superfici del corpo intermedio e del capannone con le superfici del tunnel e del locale accessorio (rettificate, in modo da renderle omogenee alle altre tipologie, con un coefficiente pari a 0,40) e moltiplichiamole per il costo di costruzione. Si determinano i seguenti valori:

$$\text{mq } 142 \text{ (corpo intermedio)} + \text{mq } 840 \text{ (capannone)} + \text{mq } 63 \text{ (tunnel)} \times 0,40$$

$$\text{(coefficiente)} + \text{mq } 179 \text{ (accessorio/magazzino)} \times 0,40 \text{ (coefficiente)} =$$

1079 metri quadrati degli altri fabbricati

490 Euro/mq (valore residuo) x 1079 mq (superficie altri fabbricati) =

Euro 528.710

Il costo di costruzione dell'intero complesso è pari a:

Euro 311.500 (vecchio casale) + Euro 528.710 (altri fabbricati) =

Euro 840.210

Determinazione del valore dell'area:

Per determinare il valore dell'area, si deve prima individuare l'incidenza dell'area nuda (o costo netto prima dell'inizio della costruzione) che si effettua, moltiplicando la percentuale di incidenza del costo-valore dell'area (13% indicata in tabelle - quotazioni medie indicative di mercato delle abitazioni nuove) per il coefficiente teorico 0,65.

Questo risultato si moltiplica a sua volta per la quotazione di mercato di nuove costruzioni che in zona risulta pari a: Euro 1100 per mq.

L'incidenza dell'area al momento dell'ultimazione della nuova costruzione è di 161 Euro/mq di edificio costruito; mentre il costo originario dell'area, prima dell'inizio della costruzione era pari a:

$$1.100 \times 0,65 \times 13\% = 92,95 \text{ Euro/mq}$$

Il valore originario dell'area risulta pari a: **92,95 Euro/mq** ed avendo un lotto con una superficie di 3.716 mq, ne consegue che:

La quotazione dell'area, è data dal valore originario dell'area moltiplicato per la superficie del lotto.

$$92,95 \text{ Euro} \times 3.716 \text{ mq} = \mathbf{345.402,20 \text{ Euro}}$$

Valutazione della proprietà:

Da quanto sopra esposto risultava, nel 2010, un valore complessivo pari ad € 1.185.612,20 (Euro 840.210 valore di costruzione + Euro 345.402,20 valore dell'area) stimato dalla sottoscritta in cifra tonda pari ad € 1.185.000,00.

Risulta evidente che detto valore deve essere aggiornato all'attualità ed è quindi indispensabile considerare alcuni fattori che ne modificano il valore finale come di seguito esposto:

1. La forte crisi recessiva in cui verte la Nazione da ormai 3 anni,
2. la stagnazione del mercato immobiliare che limita gli investimenti,
3. l'incertezza dei mercati che riduce gli investimenti nelle attività produttive,
4. la presenza di alcuni manufatti non legittimi dal punto di vista urbanistico e la conseguente necessità della loro demolizione,
5. l'usura degli immobili di ulteriori 4 anni rispetto al 2010,

Per quanto sopra si sono determinate delle percentuali di riduzione dell'importo stimato nel 2010 come di seguito riportato:

1. per quanto riguarda i suddetti punti 1) 2) e 3) si considera, analizzato anche l'andamento del mercato immobiliare negli ultimi 4 anni, una percentuale di riduzione del valore pari al 20 %,
2. per quanto riguarda il suddetto punto 4) si stimano necessari a corpo 30.000 € per la demolizione, trasporto, smaltimento a discarica e ripristino dei luoghi,

3. per quanto riguarda il suddetto punto 5) dalla letteratura si desume un coefficiente di riduzione annuo pari al 2.5% pari al 10 % per i quattro anni dal 2010 ad oggi

Pertanto il valore all'attualità del compendio immobiliare sarà:

$$\begin{aligned}\text{Minor valore rispetto al 2010} &= \text{€ } 1.185.000,00 \times (0.20+0.10) + 30.000 \\ &= 385.500,00\end{aligned}$$

$$\text{Valore all'attualità} = \text{€ } 1.185.000 - \text{€ } 385.500,00 = \text{€ } 799.500,00$$

Non si è considerato una riduzione del valore immobiliare determinato dal fatto di essere locato in quanto ad oggi il rendimento dell'affitto rispetto al valore stimato è pari a 3,13% che risulta un rendimento oggi appetibile.

In conclusione, il valore determinato corrispondente al più probabile valore di mercato della proprietà viene stimato complessivamente in 799.500,00 Euro, in cifra tonda,

Euro 800.000,00 (ottocentomila/00)

Tale valore si conferma anche dalla stima sommaria basata sui valori OMI, Borsino Immobiliare e Agenzie locali (vedi All. da n. 29 a n. 36).

In ogni caso, il valore così determinato, può essere al momento indicato quale valore minimo di vendita del compendio, tale fattispecie non esclude tuttavia il valore precedentemente ottenuto (stimato a fine 2010, 1.185.000 Euro), quale valore intrinseco del bene e possibile prezzo di realizzo nel caso di un'auspicabile ripresa economica del paese, anche nel breve periodo.

Roma, 03 Dicembre 2014

Alla presente si allega:

- All. n.1 : Lettera d'incarico;
- All. n.2 : Localizzazione insediamento industriale;
- All. n.3 : Foto aerea;
- All. n.4 : Foto aerea con accessi carrabili;
- All. n.5 : Estratto di mappa catastale;
- All. n.6 : Documentazione catastale;
- All. n.7 : Norme tecniche di attuazione del P.R.G;
- All. n.8 : Parte dei progetti presentati ed approvati;
- All. n.8a : Comunicazione "tettoia provvisoria";
- All. n.8b : Rilievo di alcuni manufatti illegittimi;
- All. n.9a : Pianta P.T. di rilievo- stato di fatto;
- All. n.9b : Pianta di rilievo 1°P. - stato di fatto;
- All. n.9c : Pianta di rilievo 2°P. - stato di fatto;
- All. n. 10: Documentazione ipo-catastale sul nominativo

T

al 09/03/2010 (n. 14 pagine allegate);

- All. n.10a :Elenco note della . uff. Prov. Di
L'Aquila del 15/05/2013 (n.5 pg);
- All. n. 11: Contratto di compra vendita;
- All. n. 12 : Contratto di locazione tra

- All. n.12a: Verbale di consegna tra Site

- All. n. 12b: Contratto di sublocazione tra

- All.n. 13: Documenti riguardanti gli affitti e subaffitti con relazione del Curatore

- All. n.14 :Foto esterna dell'intero fabbricato;
- All. n.15 : Foto esterna casale originario;
- All. n.16 : Foto esterne del fabbricato;
- All.n.17 : Foto interna- ambiente dell'edificio originario;
- All n.18 : Foto interna- ambiente dell'edificio originario;
- All n.19 : Foto interna- ambiente dell'edificio originario;
- All.n. 20 : Foto interna: corridoio (corpo intermedio);
- All.n. 21 : Foto interna: ambiente del capannone industriale;
- All.n. 22 : Foto esterna- 1° accesso carrabile;
- All.n. 23 : Foto esterna- 2° accesso carrabile;
- All. n. 24: Foto di volume più grande sul retro non autorizzato a nord ovest;
- All. n. 25: Foto interna del volume più grande sul retro non autorizzato a nord ovest;
- All.n.26 : Foto particolare copertura del volume più grande sul retro non autorizzato a nord ovest;
- All. n. 27 : Foto interna del volume più piccolo a nord

- All. n. 28: Foto esterna del volume più piccolo a nord ovest non autorizzato.
- All. n. 29: Stima sommaria basata su valori Ag. Immobiliare, Agenzie locali;
- All. n. 30: Valori OMI – Anno 2013- semestre 2: Abitazioni civili-Residenziale- per ville e villini;
- All. n. 31: Valori OMI – Anno 2013- semestre 2: Abitazioni civili-Terziaria- per uffici;
- All. n. 32: (dic 2014): Abitazioni civili-Residenziale- per ville e villini;
- All. n. 33: Valori OMI – Anno 2013- semestre 2: Abitazioni civili-Produttiva- per capannoni tipici;
- All. n. 34 (dic 2014): capannoni tipici;
- All. n. 35: Valori OMI – Anno 2014- semestre 1: Abitazioni civili-Residenziale- per ville e villini;
- All. n. 36: Valori OMI – Anno 2014- semestre 1: Abitazioni civili-Produttiva- c

STUDIO LEGALE E COMMERCIALE

OGGETTO : Fallimento n.
Nomina CTU per integrazione perizia per stima n. 3 immobili.

Con la presente sono a comunicarLe che il Sig. _____ in data 18.03.2014, ha autorizzato l'integrazione degli elaborati peritali per la stima degli immobili siti in:

- Roma, Via _____ (con accesso anche da Via _____)
- Roma,
- Oricola (AQ)

ed ha approvato la Sua nomina, da me effettuata, a perito e consulente del Fallimento, come da allegata istanza.

Resto a disposizione per ogni necessario chiarimento.

In attesa di un Suo cortese riscontro, invio cordiali saluti.

Roma, 26.03.2014

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA – Sezione Fallimentare**FALLIMENTO N.****G. D. :****ISTANZA NOMINA CTU PER INTEGRAZIONE PERIZIE****VALUTAZIONE IMMOBILI**

La sottoscritta Avv. _____ nominata Curatrice del Fallimento n. _____
dichiarato in data 04.03.2013 dal Tribunale
Ordinario di Roma – Sezione Fallimentare, rivolge al Sig _____ la seguente istanza.

PREMESSA

Preliminarmente si fa presente che la _____, dal 29.11.2006 alla data
di fallimento, è stata amministrata dal Dr. _____ nominato, successivamente
al sequestro delle quote sociali, dal Custode delle stesse, _____ su
indicazione del Tribunale Penale di Roma (come da provvedimento dell'11.07.2006)
[procedimento penale RG. PM _____ e RG. GIP _____ oggi RG. DIB.

Durante la gestione della società erano state commissionate delle relazioni di stima
degli immobili di proprietà della _____, n. 3 nell'anno 2010 (redatte dal
Dr. _____ con l'ausilio dell'Arch. _____ ai fini della
vendita degli stessi per il pagamento dei debiti della società, e n. 2 nell'anno 2012
(redatte dal Geom. _____ quale ausilio per la relazione dell'attestatore
nell'ambito del piano di risanamento ex art. 67 l. f. in fase pre-fallimentare.

Il Fallimento ha acquisito all'attivo i seguenti immobili:

- 1) immobile (ufficio con cantina) sito in Roma, _____ (angolo Via
piano S1, interno 1/A, di 4 vani, con superficie commerciale di

mq. 47, identificato al NCEU di Roma al Foglio

z.c. 3, cat. A/10, classe 1, rendita € 2.189,78*.

L'immobile, acquistato dalla società in data 27.07.2005 dalla _____ al
prezzo di € 150.000,00* (oltre IVA), è libero e da ristrutturare.

Su tale immobile risulta l'iscrizione n. _____ dell'1.10.2008 di ipoteca in virtù di
decreto ingiuntivo n. _____ del 19.04.2008 emesso dal Tribunale Civile di Roma in
favore della _____ per € 851.050,98* oltre interessi e spese e la trascrizione

n. _____ del 20.05.2009 relativa al successivo atto di pignoramento immobiliare
del 31.03.2009 rep. _____ intrapreso dalla _____ Tribunale Civile di Roma -
Sezione IV Esecuzioni Immobiliari, G. E. Dr. Perna, RG

L'immobile è stato stimato nel mese di Marzo 2012 in € 165.000,00*, oltre
IVA, dal Geom. _____, consulente di fiducia della Custodia Giudiziaria,
nell'ambito della redazione del piano attestato di risanamento *ex art. 67 l. f.*
(tenuto anche conto delle attuali condizioni dello stesso e dei costi di
ristrutturazione valutati in circa € 40.000,00*);

2) immobile (laboratorio per arti e mestieri) sito in Roma, _____ piano
S1, interno 1/B, con superficie commerciale di mq. 138, identificato al NCEU di
Roma al Foglio _____ z.c. 3, cat. C/3, classe 1, rendita €
1.207,12*.

L'immobile, acquistato dalla società in data 27.07.2005 dalla _____ al
prezzo di € 400.000,00* (oltre IVA), è libero e da ristrutturare.

Su tale immobile risulta l'iscrizione n. _____ dell'1.10.2008 di ipoteca in virtù di
decreto ingiuntivo n. _____ del 19.04.2008 emesso dal Tribunale Civile di Roma in
favore della _____ per € 851.050,98* oltre interessi e spese e la trascrizione

n. _____ del 20.05.2009 relativa al successivo atto di pignoramento immobiliare

del 31.03.2009 rep. intrapreso dall: (Tribunale Civile di Roma -
Sezione IV Esecuzioni Immobiliari, G. E. Dr. Perna, RG

L'immobile è stato stimato nel mese di Marzo 2012 in € 370.000,00*, oltre IVA, dal Geom. , consulente di fiducia della Custodia Giudiziaria, nell'ambito della redazione del piano attestato di risanamento *ex art. 67 l. f.* (tenuto anche conto delle attuali condizioni dello stesso e dei costi di ristrutturazione valutati in circa € 94.000,00*);

- 3) immobile (deposito/magazzino) sito in Roma, Via (con accesso anche da Via identificato al NCEU di Roma al Foglio , z.c. 5, cat. C/2, classe 3, rendita € 2.335,11*.

L'immobile, acquistato dalla società in data 23.01.2006 dalla Gestione Esercizi Commerciali e in liquidazione al prezzo di € 1.590.000,00* (oltre IVA), è libero.

Per il citato acquisto era stato erogato dalla un finanziamento di € 760.000,00* garantito da ipoteca per € 1.520.000,00 (iscrizione n. del 15.03.2006).

Su tale immobile risulta l'iscrizione n. dell'1.10.2008 di ipoteca in virtù di decreto ingiuntivo n. del 19.04.2008 emesso dal Tribunale Civile di Roma in favore della per € 851.050,98* oltre interessi e spese e la trascrizione n. del 20.05.2009 relativa al successivo atto di pignoramento immobiliare del 31.03.2009 rep. intrapreso dalla (Tribunale Civile di Roma - Sezione IV Esecuzioni Immobiliari, G. E. Dr. Perna, RG

L'immobile è stato stimato nel mese di Dicembre 2010 in € 1.200.000,00*, oltre IVA, dal consulente tecnico Dott. con l'ausilio

a seguito di una perizia richiesta dal Custode

Giudiziario nell'ambito del procedimento penale di cui sopra;

4) compendio immobiliare sito in Roma,

- piano 2, interno 6, di 5 vani, identificato al NCEU di Roma al

- piano T, di 12 mq, identificato al NCEU di Roma al

- piano T, di 12 mq, identificato al NCEU di Roma al

- s

- piano S1, di 10 mq, identificato al NCEU di Roma al

- piano S1, di 15 mq, identificato al NCEU di Roma al

Tale compendio immobiliare, acquistato dalla società in data 17.12.2004 per un corrispettivo complessivo di € 80.000,00*, è libero.

Per tale acquisto la _____ è subentrata al precedente acquirente

(Dott. _____) nel mutuo ipotecario erogato dalla

_____ mediante accollo dell'importo di € 39.839,48*.

Su tali immobili risulta:

- l'iscrizione n. _____ e n. _____ del 15.12.1995, rep. _____ e _____
di ipoteca da parte della _____

- l'iscrizione n. _____ dell'1.10.2008 di ipoteca in virtù di decreto ingiuntivo n. _____ del 19.04.2008 emesso dal Tribunale Civile di Roma in favore della _____ per € 851.050,98* oltre interessi e spese e la trascrizione n. _____ del 20.05.2009 relativa al successivo atto di pignoramento immobiliare

del 31.03.2009 rep. (Tribunale Civile di Roma - Sezione IV Esecuzioni Immobiliari, G. E. Dr.

- l'iscrizione, da parte di Equitalia S.p.A., di ipoteca legale del 14.04.2009 rep. 112125/97 a seguito di mancato pagamento della cartella esattoriale n. di € 14.211,50*;

- l'iscrizione di ipoteca da parte del Condominio di Via (Roma) in virtù di n. 2 decreti ingiuntivi

emessi dall'Ufficio del Giudice di Pace di Roma per il mancato pagamento di oneri condominiali.

Il compendio immobiliare è stato stimato nel mese di Dicembre 2010 in € 300.000,00*, oltre IVA, dal consulente tecnico Dott. con

l'ausilio dell' a seguito di una perizia richiesta dal Custode Giudiziario nell'ambito del procedimento penale di cui sopra;

5) stabilimento industriale sito in Oricola (AQ),

piano S1-T-1-2, identificato al NCEU di L'Aquila al cat. D/7, rendita € 8.850,00*.

L'immobile, acquistato in data 01.07.2004 dalla Site per un corrispettivo complessivo di € 980.000,00* oltre IVA (con erogazione, da parte della di un mutuo fondiario di € 500.000,00*, garantito da ipoteca volontaria [per € 1.000.000,00*] - iscrizione n. del 30.11.2004), è attualmente nei confronti della quale sussiste anche un credito per canoni di locazione/indennità di occupazione dal 2008 al 2013 di € 125.000,00*, oltre IVA ed interessi legali.

Su tale immobile risulta l'iscrizione di ipoteca n. del 08.10.2008 in virtù di decreto ingiuntivo n. del 19.04.2008 in favore della

L'immobile è stato stimato nel mese di Dicembre 2010 in € 1.300.000,00* (comprensivo delle migliorie apportate dall'attuale conduttore stimate in € 400.000,00*), oltre IVA, dal consulente tecnico Dott. _____ con l'ausilio dell' _____ a seguito di una perizia richiesta dal Custode Giudiziario nell'ambito del procedimento penale di cui sopra.

Si forniscono le seguenti ulteriori informazioni relative agli immobili in oggetto:

- 1) con provvedimento del 12.04-16.05.2006 veniva disposto, dalla Procura della Repubblica di Roma, il sequestro degli immobili siti in Roma, _____

A seguito di istanza depositata dalla Curatrice in data 16.05.2013, il Tribunale Penale di Roma, riunito in Camera di Consiglio (_____), assunto il parere favorevole del PM _____ con provvedimento del 22.05.2013 ha disposto il dissequestro dei beni;

- 2) per quanto riguarda la Procedura Esecutiva Immobiliare n. _____ presso il Tribunale Civile di Roma - Sezione IV Esecuzioni Immobiliari, (intrapreso dalla _____ e nella quale sono intervenuti la _____ ed il Condominio di _____ il Fallimento è intervenuto all'udienza dell'11.02.2014.

Il _____ ha disposto la prosecuzione della procedura solo relativamente all'immobile sito in Roma, _____, gravato da mutuo fondiario in favore della _____ unico legittimato a continuare l'esecuzione, benché non creditore procedente.

La prossima udienza è stata fissata per il giorno 22.10.2014.

In tale procedura non è stata ancora redatta la perizia sugli immobili. Anche per tale motivo la Curatrice non ha ritenuto opportuno subentrare al creditore procedente per la vendita nell'ambito della procedura esecutiva.

Come già scritto nel programma di liquidazione attivo, depositato il 26.07.2013 ed approvato dal Sig. _____ in data 01.10.2013, la Curatrice intende, infatti, porre in vendita i citati immobili in lotti separati nell'ambito della procedura concorsuale dinanzi il Tribunale Civile di Roma - Sezione Fallimentare, con le procedure competitive di vendita previste dal Codice di Procedura Civile (vendita senza incanto e, in caso di mancata aggiudicazione, vendita con incanto), avvalendosi, per la loro valutazione, delle perizie già redatte dall'Arch. _____ (nell'anno 2010) e dal Geom. I _____ (nell'anno 2012), da integrarsi con ulteriori dati utili e necessari per la vendita all'incanto e da aggiornarsi negli importi all'attualità.

A tal fine, la Curatrice ha già contattato ed incontrato i citati tecnici, per analizzare insieme le perizie già redatte e verificare eventuali carenze (indagini urbanistiche, aggiornamento delle visure ipocatastali e dei prezzi di stima, verifica dell'attuale stato dei luoghi), nonché per concordare una previsione di spesa per gli adempimenti necessari all'integrazione delle perizie stesse.

Con mail del 31.01.2014, il Geom. _____ ha inviato il proprio preventivo per competenze, quantificato in € 1.000,00*, oltre oneri di legge e spese, per l'integrazione e l'aggiornamento delle n. 2 perizie relative agli immobili siti in Roma, Via _____ (cfr. doc. n. 1).

Con fax del 9.02.2014, l'Arch. _____ ha inviato il proprio preventivo per competenze, quantificato in € 2.500,00*, oltre oneri di legge e spese, per l'integrazione e l'aggiornamento delle n. 3 perizie relative agli immobili siti in Roma, Via _____ e in Oricola (AQ), Località Casale Marcangeli snc (cfr. doc. n. 2).

La Curatrice ritiene che i prezzi siano congrui e l'intera operazione risulti conveniente per il Fallimento, dal momento che la nomina di altro e diverso perito

per la redazione di nuove perizie dei n. 5 immobili costerebbe svariate migliaia di euro, con inutile aggravio di spese per la procedura.

Tanto premesso, la Curatrice

CHIEDE

al Sig. _____ di voler autorizzare il Fallimento n. 170/2013 a nominare i periti per l'integrazione degli elaborati peritali relativi agli immobili di cui in premessa e, salva diversa determinazione del Sig.

NOMINA

per i suddetti incumbenti:

1) il Geom. _____ con studio in Roma, Via _____ (Cap. 00195) [cell. : _____ per l'integrazione e l'aggiornamento delle n. 2 perizie relative agli immobili in Roma, Via _____

2) l'Arch. _____, con studio in Roma, _____ (Cap. 00197) [Tel. _____], per l'integrazione e l'aggiornamento delle n. 3 perizie relative agli immobili in Roma, Via _____, e in Oricola (AQ), Località _____

Casale Marcangeli snc.

Roma, 19.01.2014

Si allegano:

Data: Gio 27/02/2014 10:55

Da:

A:

Oggetto: ACCETTAZIONE DEPOSITO Atto
generico[id=126482&inv=1&type=ffw]

Allegato/i: EsitoAtto.xml(*dimensione 1 KB*)

Codice esito: 2.

Descrizione esito: --

Accettazione avvenuta con successo.

Si prega di non replicare a questo messaggio
automatico.

Per ulteriori informazioni:

<http://www.processotelematico.giustizia.it/>



TRIBUNALE DI ROMA
Sezione Fallimentare

Fall. n. 170/2013

Il Giudice Delegato,

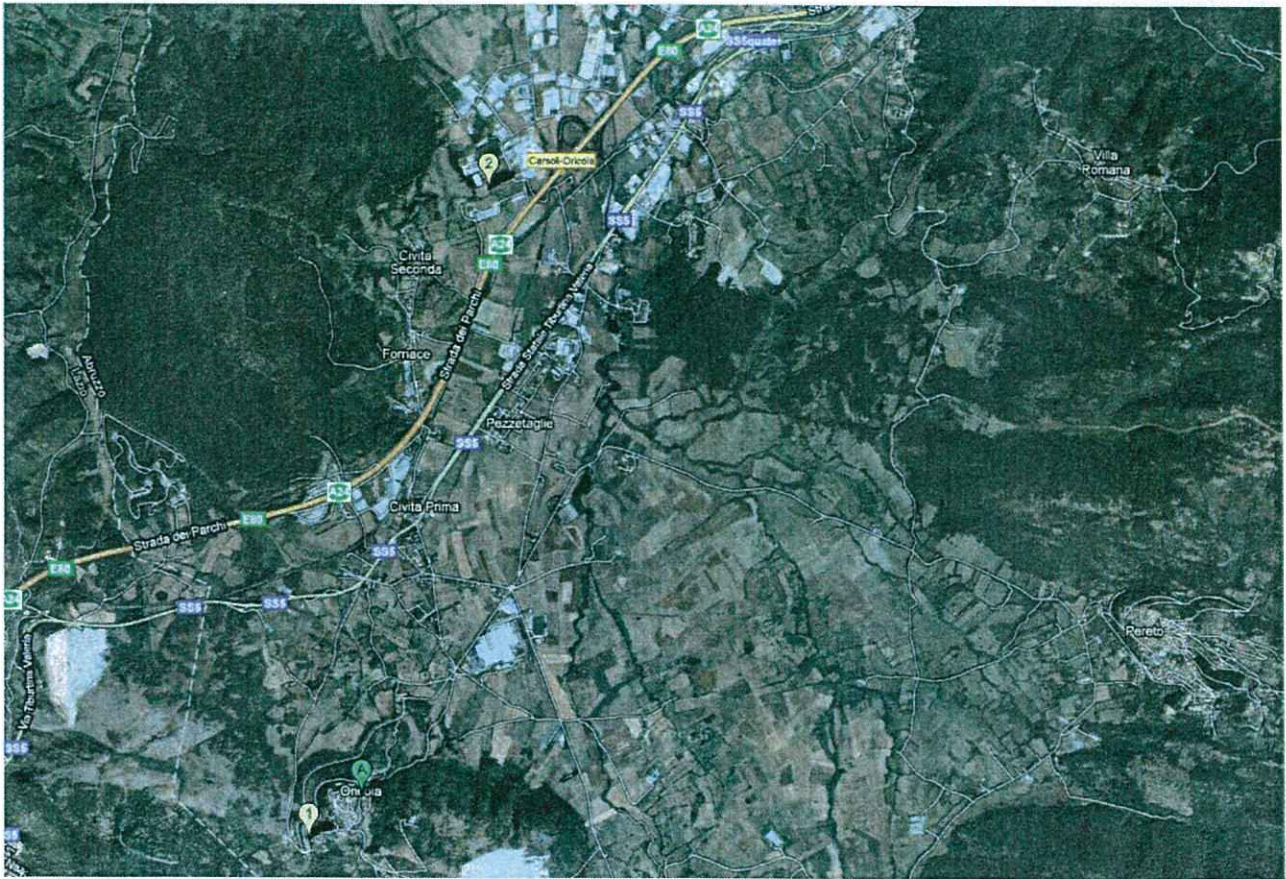
letto l'istanza del curatore depositata in data 27.02.2014;
autorizza il curatore a ~~interporre gli alcherosi capitali relativi~~ agli immobili con l'ausilio dei
consulenti indicati, geom.

Manda alla cancelleria per gli adempimenti di rito.

Roma, 18 marzo 2014

Per presa visione il _____

Firma _____



LOCALIZZAZIONE DELL'INSEDIAMENTO INDUSTRI

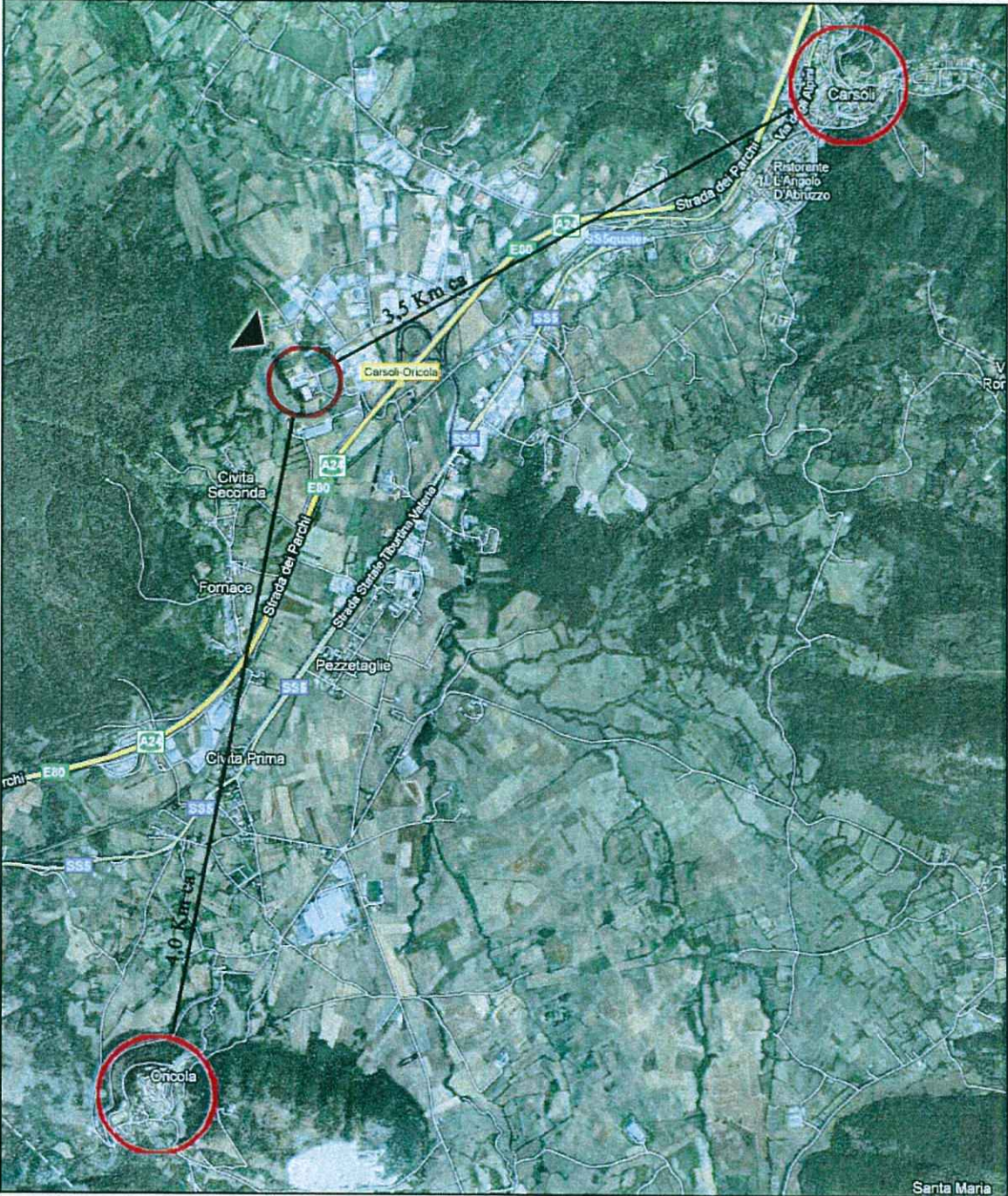




FOTO AEREA dell'area oggetto di perizia e individuazione degli acces

ALLEGATO N. 5

(n. 1 pagina allegata)

ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE (1:

Ufficio Provinciale di L'AQUILA - Direttore:



Per Visura

ALLEGATO N. 6

(n. 6 pagine allegate)

DOCUMENTAZIONE CATASTALE

- Visura storica degli immobili (n. 3 pagine)
- Planimetria generale- Catasto Fabbricati- (1
- Piante (1:200) del Subalterno 5 (n. 2 pagine

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 24/06/2014

Data: 24/06/2014 - Ora: 15.12.49 Segue

Visura n.: Pag: 1

Dati della richiesta	
Catasto Fabbricati	

INTESTATO

1			(1) Proprietà per 1/1
---	--	--	-----------------------

Unità immobiliare dal 22/06/2009

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendita	DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza				
1	Urbana				Cens.	Zona	D/7					Euro 8.850,00	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/06/2009 n. 8969 .1/2009 in atti dal 22/06/2009 (protocollo n. AQ0195565) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO

Indirizzo	
Annotazioni	classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/12/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendita	DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza				
1	Urbana				Cens.	Zona	D/7					Euro 8.850,00	Variazione del 09/12/2004 n. 32038 .1/2004 in atti dal 09/12/2004 (protocollo n. AQ0225877) VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE

classamento proposto (D.M. 701/94) ;convalida del classamento proposto

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 24/06/2014

Data: 24/06/2014 - Ora: 15.12.49 Segue

Visura n.: T193131 Pag: 2

Situazione degli intestati dal 09/12/2004

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA del 09/12/2004 n. 32038.1/2004 in atti dal 09/12/2004 (protocollo n. AQ0225877) Registrazione: VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE			

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 26/01/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza			
1	Urbana	2			Cens.	Zona	D/7				Euro 8.850,00	VARIAZIONE del 26/01/2004 n. 344.1/2004 in atti dal 26/01/2004 (protocollo n. 13975) AMPLIAMENTO - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI
				6								

Indirizzo

Annotazioni

classamento proposto (D.M. 701/94) :convalida del classamento proposto

Situazione degli intestati dal 01/07/2004

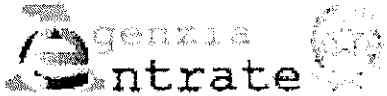
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1/1 fino al 09/12/2004
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 01/07/2004 Nota presentata con Modello Unico n. 10597.1/2004 in atti dal 12/07/2004 Repertorio n. : 23064 Rogante: Sede: ROMA Registrazione: COMPRAVENDITA			

Situazione degli intestati dal 26/01/2004

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà fino al 01/07/2004
DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE del 26/01/2004 n. 344.1/2004 in atti dal 26/01/2004 (protocollo n. 13975) Registrazione: AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI			

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 18/02/1999

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza				
					Cens.	Zona	D/7				Euro 8.211,66 L. 15.900.000	VARIAZIONE del 18/02/1999 n. BT2.1/1999 in atti dal 11/02/2000 FUSIONE (CLASSATA IL 4.11.99)



Ufficio Provinciale di L'Aquila - Territorio
 Servizi Catastali

Data: 24/06/2014 - Ora: 15.12.49 Fine

Visura n.: T193131 Pag: 3

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 24/06/2014

Notifica	-	Partita	1000309	Mod.58	-
----------	---	---------	---------	--------	---

Situazione degli intestati dal 18/02/1999

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà fino al 26/01/2004
DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE del 18/02/1999 n. BT2.1/1999 in atti dal 11/02/2000 Registrazione: FUSIONE (CLASSATA IL 4.11.99)			

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
L' Aquila

Dichiarazione protocollo n. del 26/01/2004

Planimetria di u.i.u. in Comune di Oricola

Loc. Casale Marcangeli

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio:

Particella:

Subalterno:

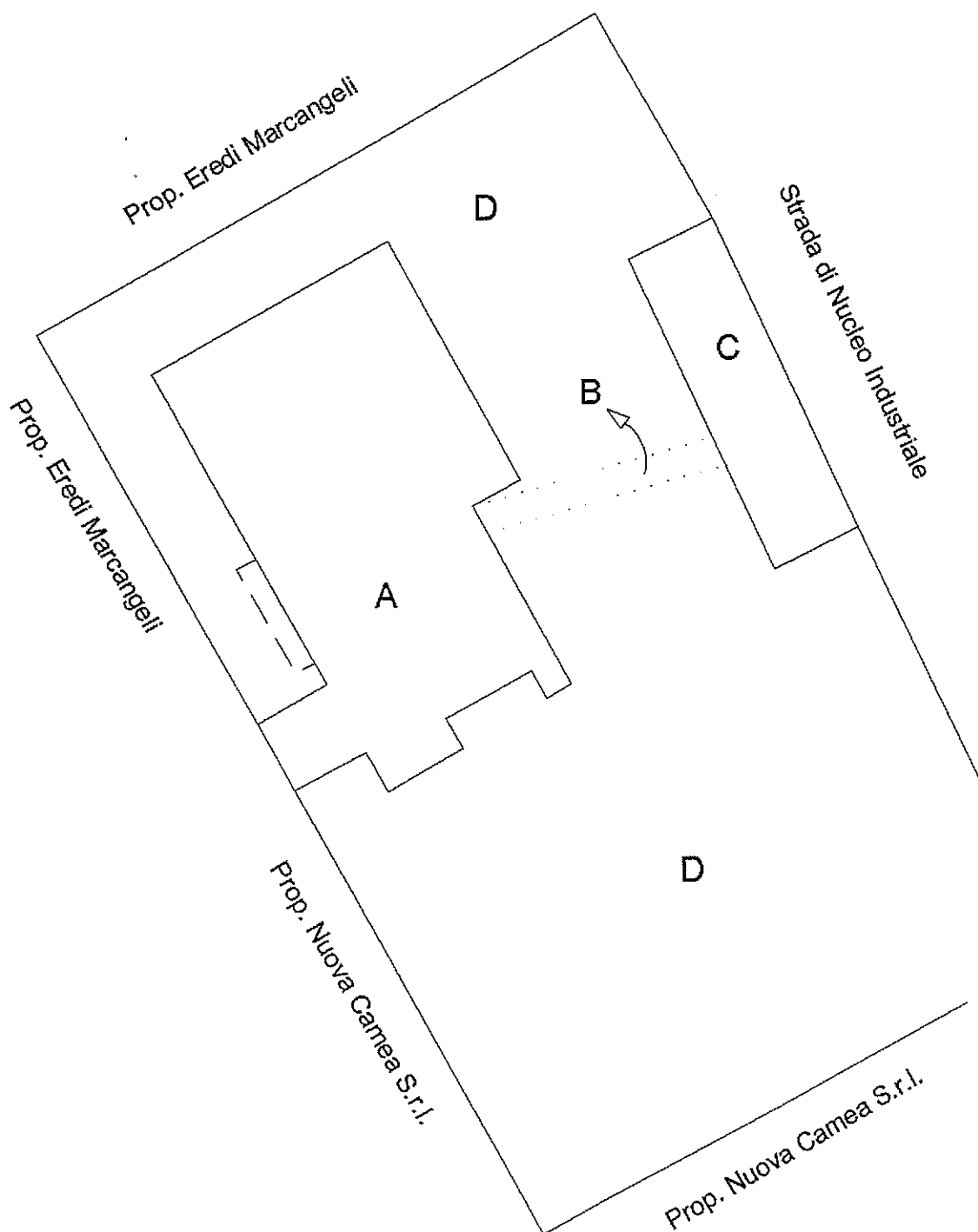
Scheda n. 1

Scala 1:500

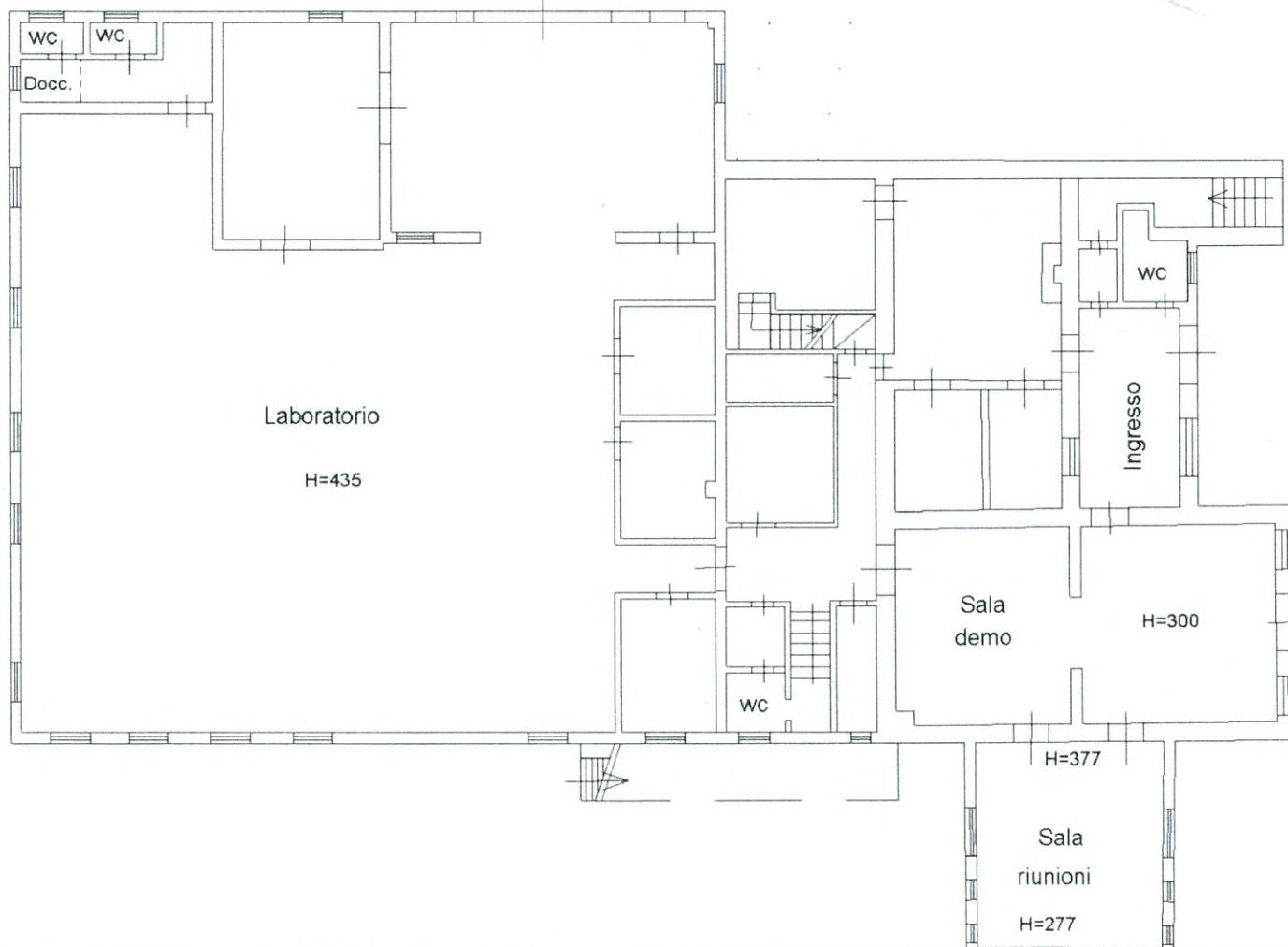
Planimetria generale

Sub 5 = A + B + C (Fabbricati)

Sub 6 = D (Corte esclusiva)



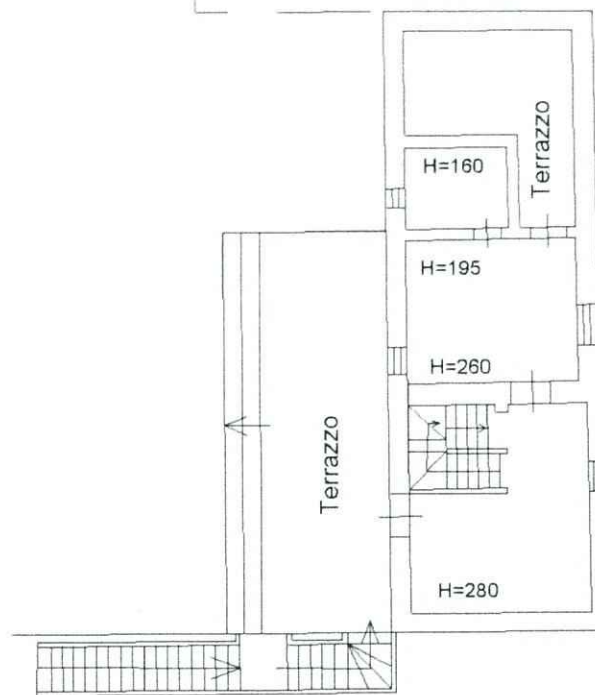
Piano Terra "Rif. A"



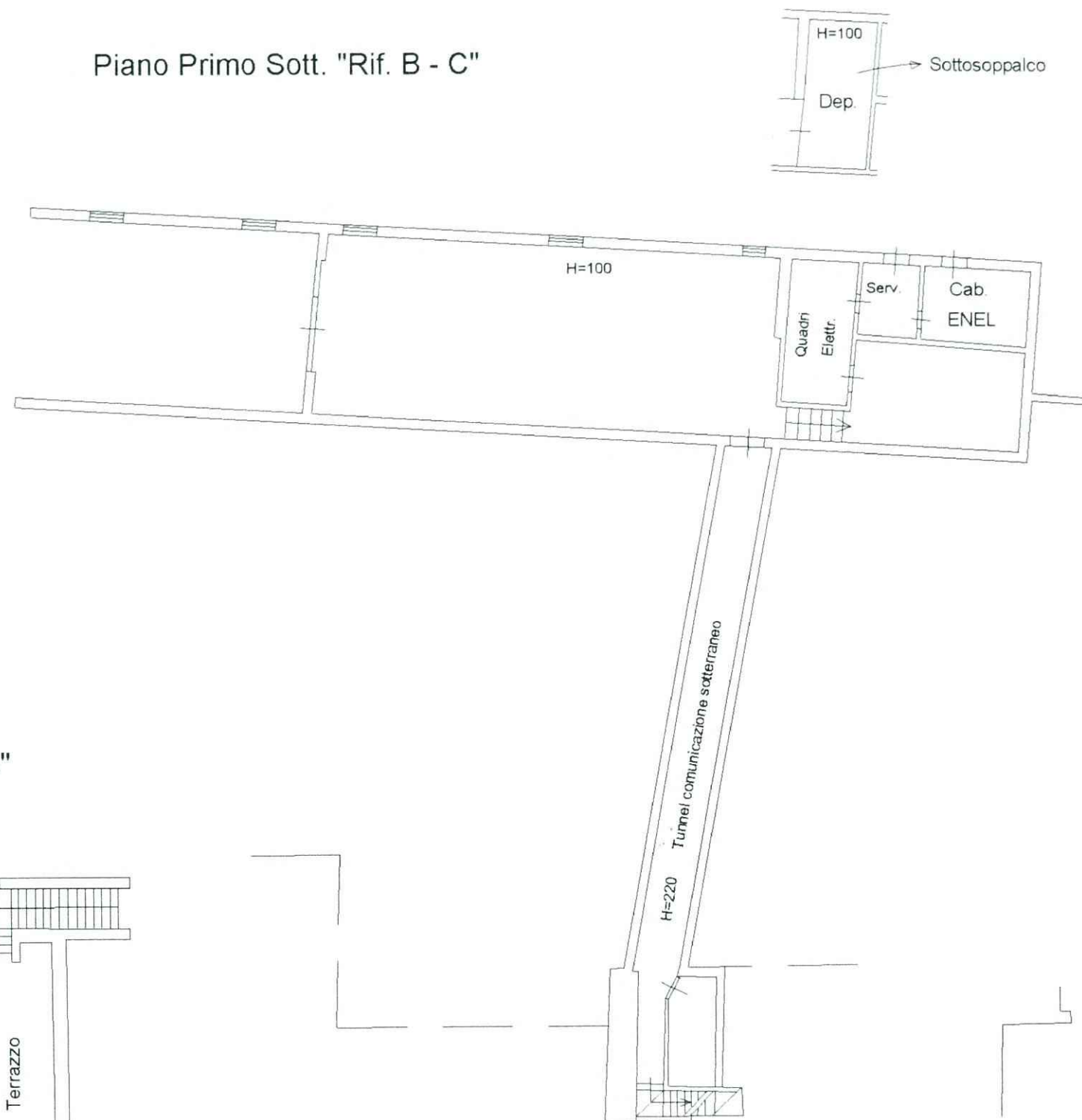
Corte



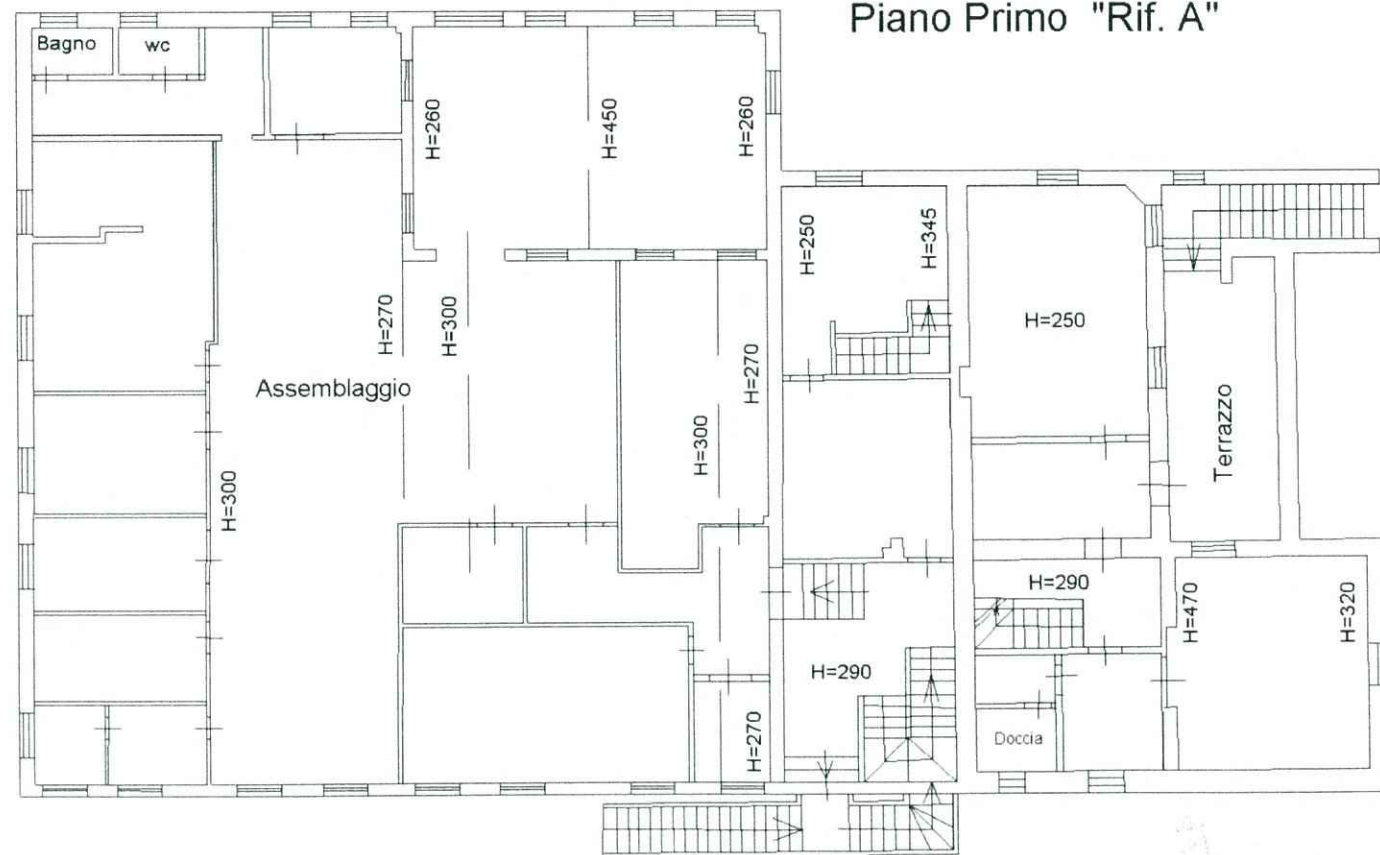
Piano Secondo



Piano Primo Sott. "Rif. B - C"



Piano Primo "Rif. A"



Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.

ART. 52

D5 - Completamento industriale

E' la zona industriale già prevista nel precedente strumento urbanistico e comprende sia quella nella quale è insediato lo stabilimento della (D5a), sia quella nella quale è già vigente il Piano Particolareggiato (D5b, ex D1).

Si riconfermano gli indici stabiliti per il completamento industriale.

A tali interventi, quindi, dovranno essere applicati i seguenti indici e parametri:

- indice di copertura I_c : 0,40 mq/mq, intendendo per «superficie coperta» l'involuppo della proiezione sul terreno di qualsivoglia organismo strutturale, coperto e scoperto, a sbalzo e non, chiuso e aperto;
- altezza H: libera per i volumi tecnici scoperti e m 10,00 per i corpi di fabbrica, per le tettoie, per le pensiline;
- distanza minima dai confini: ml 6,00
- distanza minima dall'asse stradale: ml 25,00.

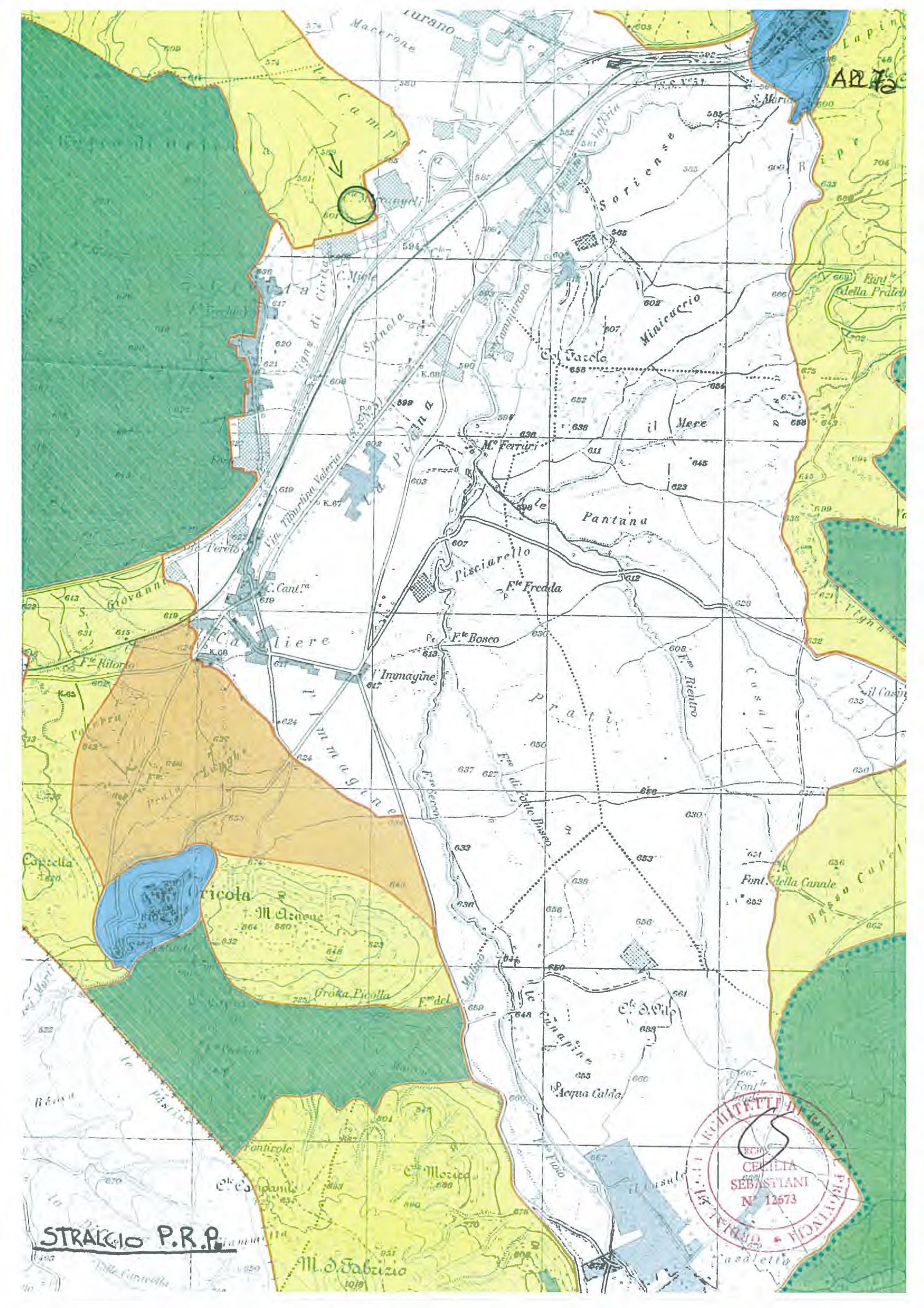
Per le strutture esistenti, per le quali l'indice di copertura e/o l'indice di fabbricabilità fondiaria siano stati utilizzati totalmente, in fase di ristrutturazione sono consentite solo modifiche interne che non alterino in aumento né la superficie coperta né le altezze massime.

Per le strutture esistenti, invece, per le quali l'indice di copertura e/o l'indice di fabbricabilità fondiaria non siano stati utilizzati totalmente, è consentito l'ampliamento in aumento della superficie coperta e/o della cubatura fino all'utilizzo totale dell' I_c e/o dell' I_f .

Sono consentite modifiche interne ed eventualmente tettoie aperte ad una distanza non inferiore a m 10 dalle strade e dai confini.

La cabina elettrica va posta internamente alla linea di recinzione; in prossimità di una curva la stessa va posta ad una distanza minima di m 20 dal raggio di curvatura.

Viene individuata una nuova area per il depuratore in quanto la precedente non rispondeva alle esigenze progettuali dello stesso.



STRALCIO P.R.P.



ALLEGATO N. 8

Alcuni dei progetti approvati con relative relazioni tecniche
dell'insediamento industriale.

- Parte del progetto e relazione del 1991 (11 pagine)
- Parte del progetto e relazione del 1996 (13 pagine)
- Parte del progetto e relazione del 2000 (8 pagine)

1991

STUDIO TECNICO

COMUNE DI ORICOLA AQ

PROGETTO: DI UN
INSEDIAMENTO INDUSTRIALE

TAVOLA N°

1

ALLEGATI: RELAZIONE TECNICA

COMMITTENTE:

SCALA 1:500

IL PROGETTISTA E D.D.L.

DATA

PROGETTO : REALIZZAZIONE DI UN INSEDIAMENTO
INDUSTRIALE DESTINATO ALL'INDUSTRIA
ELETTRONICA, ATTIVITA' COMPLEMENTARI
ED AFFINI.

A 06/02/91

DITTA:

RELAZIONE TECNICA

PREMESSA:

La società di recente costituzione, ha ricercato in Carsoli i locali minimi ma sufficienti per consentire la necessaria ed immediata operatività.

Nel rispetto della pianificazione a suo tempo studiata, è stata attuata la prima di due fasi operative.

La fase I prevedeva l'insediamento in Carsoli e l'avvio delle attività per il raggiungimento di uno stato di prima regolamentazione del processo produttivo, e di mercato.

A tal fine furono subito locati i fabbricati, furono poi realizzati gli impianti tecnici e tecnologici minimali e furono acquisiti i macchinari necessari per le lavorazioni.

Questa prima fase ha consentito:

- L'assunzione del personale qualificato e di quello, di provenienza locale, da qualificare nel rispetto delle tecniche e tecnologie proprie della azienda.
- La soluzione dei problemi logistici esistenti nell'area di Carsoli e derivanti dalla carenza infrastrutturale esistente.
- L'acquisizione del mercato a livello regionale e nazionale per il rag-

giungimento del primo livello di fatturato fisiologico.

La fase 2, già avviata, prevede la realizzazione di un opificio, in locali di proprietà, nel rispetto del progetto generale studiato dall'azienda.

A tal proposito è stato appunto acquistato un terreno nel comune di Oricola, interno all'area industriale ove già insiste un fabbricato rurale che sarà oggetto di ristrutturazione ed ampliamento.

Sono inoltre in corso di progettazione i corsi di formazione che sarà necessario avviare in occasione delle assunzioni di nuovo personale tecnico.

1°)- IMPIANTO:

L'insediamento produttivo prevede in loc. "LE CAMPORA" del comune di Oricola, zona DI di P.R.G., su terreno della ditta richiedente avente la superficie di mq 3.990, riportato in Catasto al Foglio particella derivante dal frazionamento delle dello stesso foglio, la realizzazione di un edificio industriale destinato all'industria elettronica, attività complementari ed affini, con la progettazione e produzione di unità e sistemi elettronici, elettromeccanici, elettrici e meccanici di classe commerciale e/o professionale destinati ai settori: difesa, automazione industriale, telecomunicazioni, impiantistica.

2°)- LAVORAZIONI:

Le attività aziendali possono essere così riassunte:

- progettazione e produzione di prodotti propri,
- progettazione e produzione di prodotti custom.

La commercializzazione sarà gestita direttamente dall'azienda.

Le lavorazioni tipiche che si eseguiranno nell'insediamento, per le attività sopra indicate saranno pertanto:

FASE 1 - Progettazione generale

FASE 2 - Ingegnerizzazione.

Comprende la redazione dei disegni esecutivi meccanici ed elettrici necessari per identificare in modo univoco l'apparato elet-

tronico in tutte le sue parti.

FASE 3 - Acquisto dei materiali meccanici, elettrici ed elettromeccanici.

FASE 4 - Costruzione meccanica.

A partire dai disegni esecutivi delle parti meccaniche si esegue la costruzione delle stesse.

FASE 5 - Costruzione delle parti elettriche ed elettroniche.

FASE 6 - Assemblaggio elettromeccanico.

FASE 7 - Collaudo dei sottoassiemi, assiemi e dell'unità.

FASE 8 - Collaudo finale.

3°)- SUPERFICI COPERTE, VOLUMI E RISPETTI ALLE NORME DI P.R.G. E P.P.E.

- Superficie del lotto mq 3.980
- Superficie coperta complessiva mq 629
- CABINA ENEL mq 24
- Indice di copertura 0,16 (0,40 consentito
- Altezza max fabbricati mt 9,00
- Distacco min dai confini mt 7,00
- Superficie a verde mq 1011) 10%
- Posti macchina n° 15 per 10 addetti
- Piantumazione n° 50 piante ad alto fusto
- Recinzione ml 300.

4°)- OPERE

L'insediamento produttivo si svilupperà su due corpi di fabbrica: il primo comprendente i servizi, reparti tecnici, segreteria e direzione, nonché vani atti ad ospitare il personale addetto o di transito, due nel piano sottotetto, ricavati nel fabbricato esistente oggetto di ristrutturazione ed ampliamento, il secondo comprendente il reparto assemblaggio meccanico, realizzazione e collaudo parti meccaniche, ingresso ed uscita merci, nonché i servizi relativi, contenute nel corpo di fabbrica di nuova realizzazione in c.a. prefabbricato, collegato al precedente attraverso il corpo di collegamento comprendente i servizi.

4.1 Il fabbricato esistente verrà ristrutturato con:

- demolizione di tutti i solai sostituiti al piano terra e primo piano da solai realizzati con travi di ferro e tavelloni, il secondo solaio e la copertura saranno realizzati in c.a. coronati da cordoli in c.a. armati con ferro 4 Ø 16 e staffe Ø 8/15cm alti 30 cm e larghi quanto le murature;
- saranno inseriti nei due vani per l'adeguamento sismico due muri rompitratta posti in mezzera dei vani stessi;
- corpo di collegamento in muratura con solai in c.a.;
- intonaci interni del tipo civile;
- copertura con tegole in laterizio tipo portoghese o coppi, previa impermeabilizzazione e coibentazione al di sotto;
- impianto elettrico del tipo sfilabile sottotraccia, idrico con autoclave, termico del tipo termoventilato con caldaia esterna a gas G.P.L.;
- pavimenti e rivestimenti in ceramica;
- pitture interne con semilavabile e quarzo sulle pareti, tempera sui soffitti, pittura al quarzo sulle pareti esterne;
- servizi dotati di acqua corrente, tazze da cesso, lavabi e docce;
- vano caldaia posto al di sotto della scala esterna con ingresso indipendente dall'esterno;
- scale interne di collegamento reparti produttivo e direzionale rivestite con marmi del tipo trani;
- infissi interni ed esterni in legno castagno con sportelloni all'esterno, protezioni in ferro sulle finestre poste al primo piano;

Tutti gli impianti saranno realizzati in rispetto a tutte le normative vigenti.

4.2 Il capannone di nuova realizzazione comprendente la parte produzioni meccaniche sarà del tipo prefabbricato in c.a. con travi, pilastri, pilastri di fondazione e travi di collegamento realizzati in opera, copertura piana con lastre di cemento, impermeabilizzate e ricoperte con tegole

Dello stesso tipo del fabbricato adiacente;

- tamponature in c.a. prefabbricate, del tipo liscio o nervato;
- infissi in alluminio anodizzato preverbiato con vetri atermici;
- impianto elettrico a norma, di riscaldamento del tipo termoventilato;
- impianto idrico sotto autoclave nei servizi;
- tramezzature del tipo mobile nel locale parti meccaniche, in muratura a vista nei servizi, resinatura/verniciatura, imballo e spedizioni;
- portonò in ferro all'ingresso;

pavimento del tipo industriale ad eccezione dei servizi che saranno maiolicati e pavimentati con piastrelle di ceramica.

4.3 La cabina Enel sarà realizzata secondo le specifiche tecniche dettate dall'ente stesso.

4.4 Le strade ed i piazzali interni saranno realizzati con idonea massicciata e binder bituminoso dello spessore di cm 10 oltre il tappetino di finitura di cm 3, delimitati da cordoli di cemento prefabbricati per uno sviluppo totale di mq 2.050.

4.5 La recinzione sarà realizzata con muro di base in c.a. su cordolo di fondazione in c.a., con sovrastante rete metallica o pali di cemento prefabbricati riportati nel particolare costruttivo nell'elaborato grafico allegato.

4.6 I parcheggi interni sono contenuti nei piazzali interni.

4.7 L'impianto di depurazione delle acque nere, unico scarico prodotto, sarà costituito da un bacino HIMOFF con annesso in serie una vasca raccolta fanghi e vasca a tenuta stagna della capacità complessiva di lt 16.000, il cui svuotamento periodico, garantisca il trattamento delle acque prodotte da 40 persone, quantità superiore alle presenti.

I fanghi raccolti nell'apposita vasca, così pure le acque trattenute nella vasca a tenuta, dovranno essere ritirate periodicamente da ditta autorizzata.

4.8 Le acque meteoriche invece, raccolte dalle caditoie poste sui piazzali e coperture, saranno convogliate separatamente e scaricate nella cunetta

stradale opportunamente predisposta.

5) ADDETTI:

E' previsto l'impiego iniziale di n°15 addetti, mentre a pieno regime queste supereranno le venti unità.

6) MICROCLIMA E RUMORI

Tutti gli ambienti degli uffici e servizi saranno condizionati mentre quelli di lavoro termoventilati.

La collocazione sul terreno é atta ad assicurare un clima particolarmente salubre.

I macchinari non saranno in genere rumorosi, sono comunque protetti e in nessun punto di lavoro si supera la soglia dei 70 db.

7) APPROVIGGIONAMENTO IDRICO

Saranno utilizzati i due pozzi esistenti sufficienti sia alla parte produttiva che a quella dei servizi (la parte produttiva non richiede il suo utilizzo), nonché a fornire acqua nelle vasche di accumulo per lo antincendio che verranno opportunamente dimensionate.

8) IMPATTO AMBIENTALE

Non si producono nel ciclo di lavorazione fumi o sostanze nocive, né si producono residui di lavorazione inquinanti e/o pericolosi; tutti i residui dei materiali di lavorazione (metalli), verranno accantonati e prelevati da ditta autorizzata al loro riciclaggio.

Non ci saranno acque di scarico dovute alla produzione, ma soltanto quelle scaricate dai servizi igienici che opportunamente trattate non verranno scaricate in loco ma prelevate e portate via.

Carsoli 06 Febbraio 1991

~~CONFORME AL PROGETTO~~
APPROVATO
DI CUI A LIC. 2-9
ORICOLA 23 LUG. 1991
11
(22)

STUDIO TECNICO

COMUNE DI ORICOLA AQ

PROGETTO: DI UN

INSEDIAMENTO INDUSTRIALE

TAVOLA N°

3

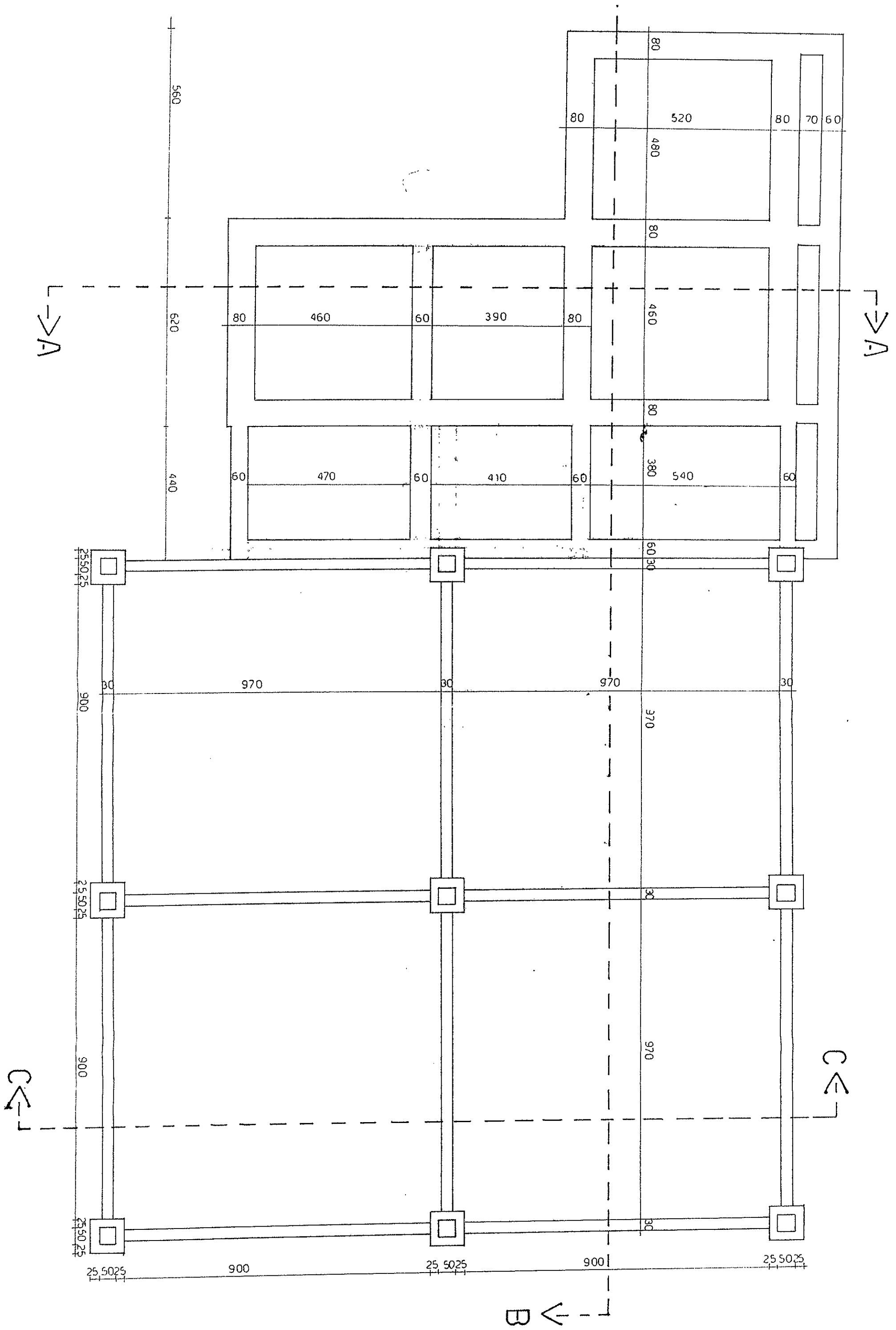
ALLEGATI: PIANTE, SEZIONI E PROSPETTI

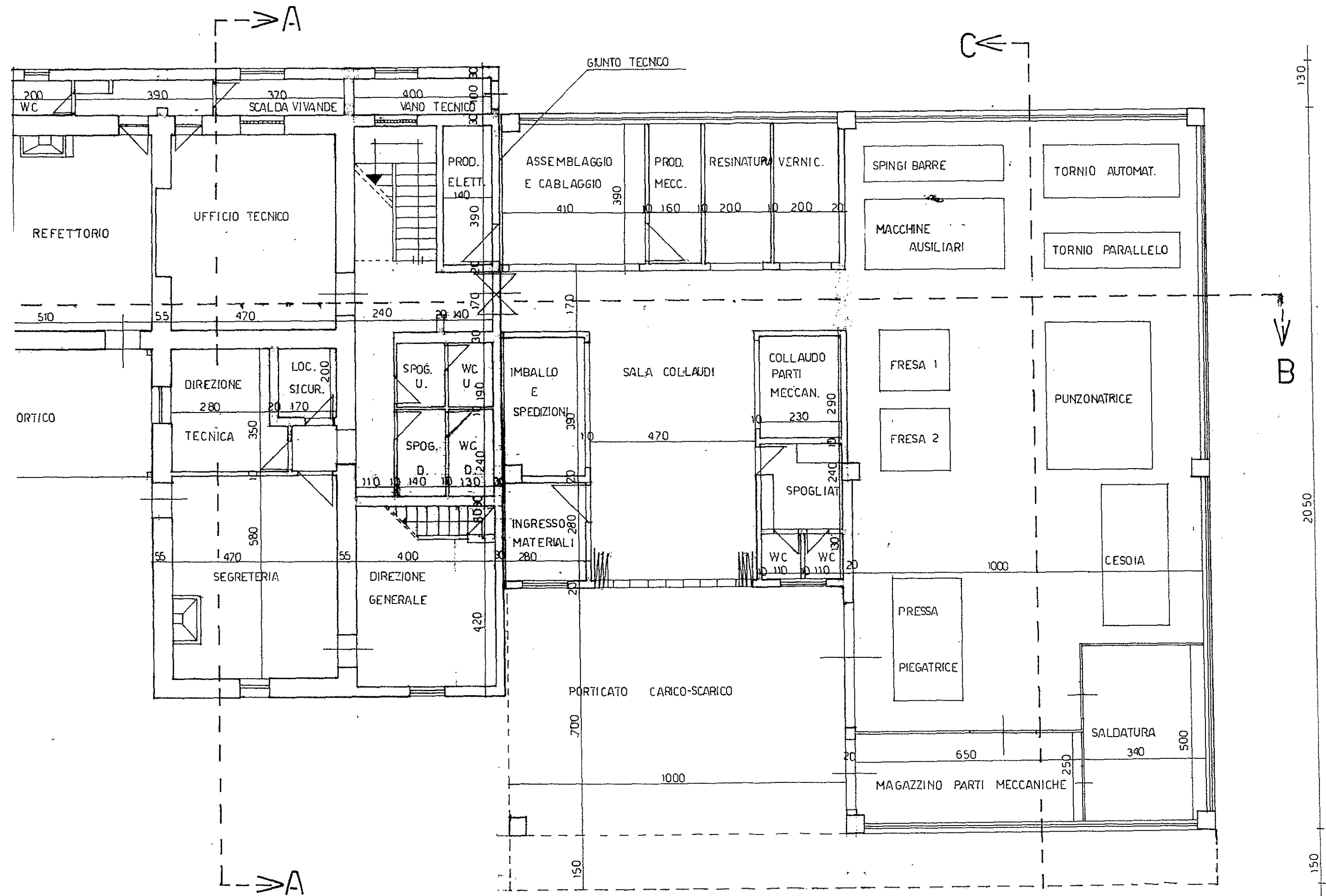
COMMITTENTE:

PROGETTISTA E D.D.

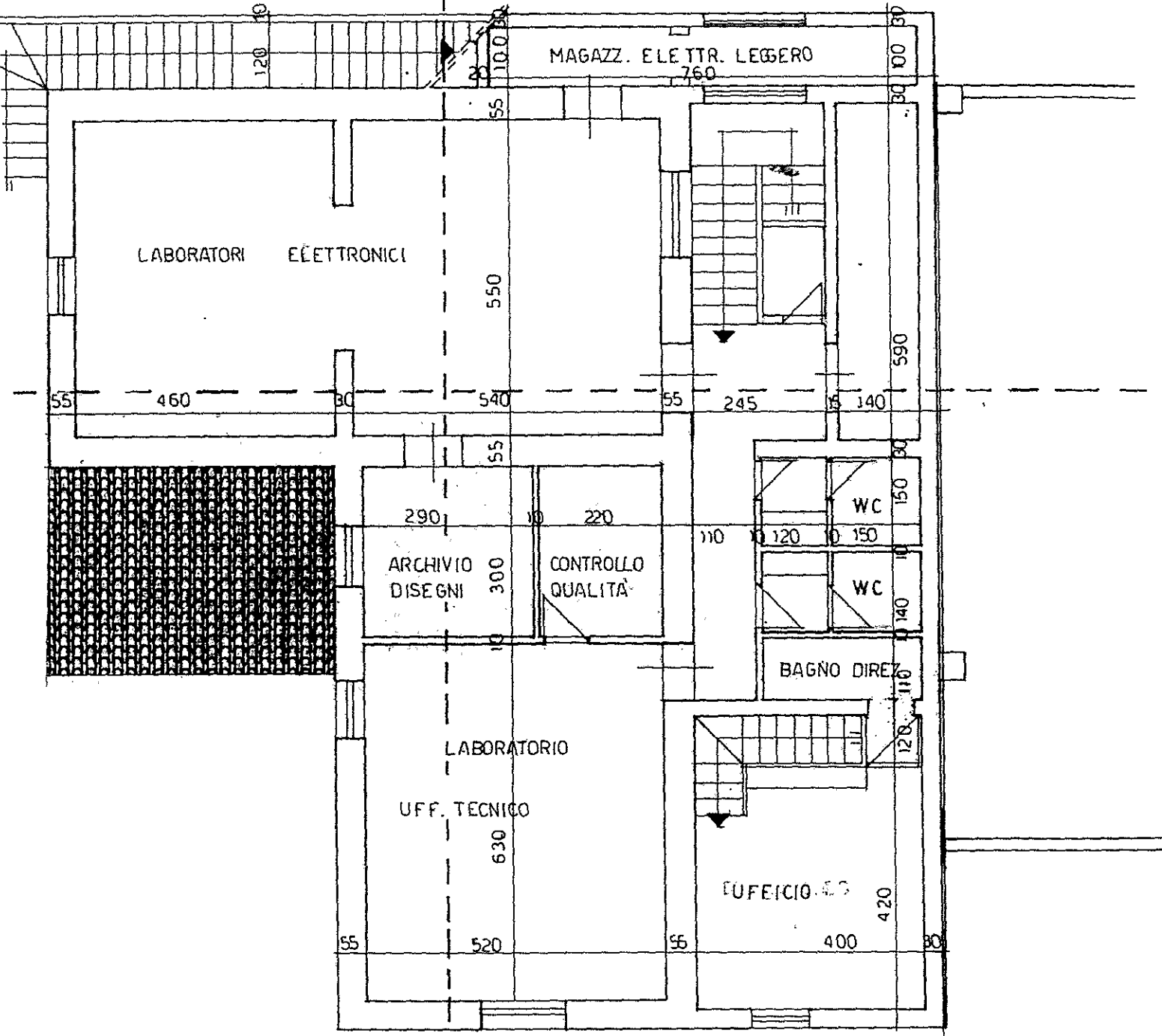
SCALA 1:100

DATA

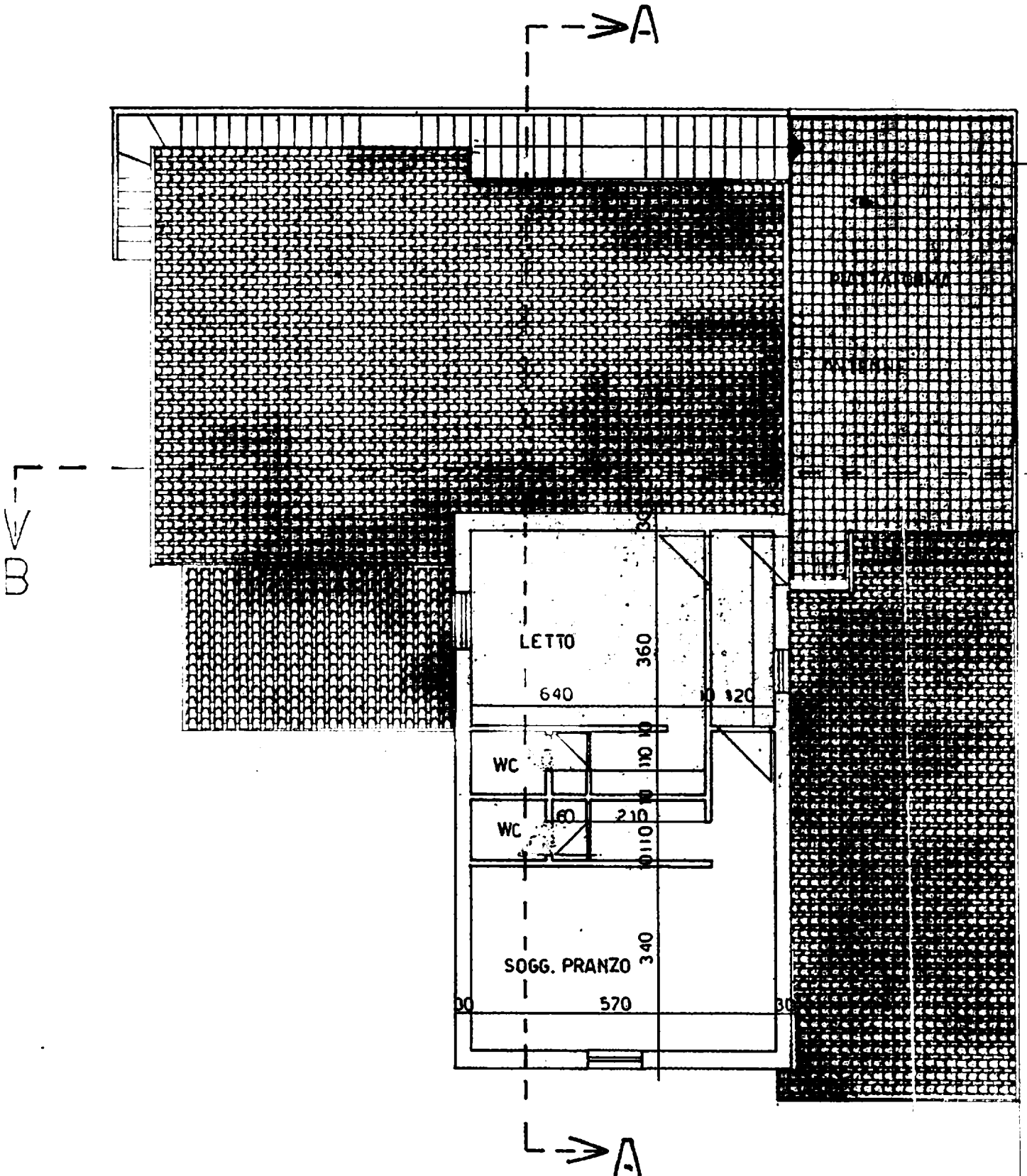




→ A



→ A



STUDIO TECNICO

COMUNE DI ORICOLA AQ.

PROGETTO:

di un insediamento industriale

Tavola

1

Allegati:

Relazione tecnica

Committente:

IL PROGETTISTA E DIRETTORE DEI
LAVORI

Data

15 SET 96

COMUNE DI ORICOLA (AQ)

PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE DI UN EDIFICIO INDUSTRIALE

DITTA: s.r.l. CARSOLI (AQ)

PROGETTISTA E D.D.L.:

RICHIESTA DI NUOVA CONCESSIONE EDILIZIA PER IL COMPLETAMENTO DEI LAVORI IN VARIANTE AL PROGETTO AUTORIZZATO CON C.E. 734 DEL 23-LUG-91

RELAZIONE TECNICA

PREMESSA

Il progetto autorizzato con C.E. n.° 734 del 23 Luglio 1991 riguardante la costruzione di un edificio industriale in Oricola località "CASALE MARCANGELI" di proprietà della società ' , è stato quasi ultimato: per problemi legati alle norme di sicurezza dettate dalla legge n.° 626 e dai VV.FF., nonché per motivi logistici di distribuzione degli spazi interni ed esterni derivanti dalla ISO 9001, si sono dovute apportare al progetto originario e di variante, alcune modifiche.

All'esterno del casolare in corso di ristrutturazione, si è resa necessaria una scala da realizzarsi in pietra a faccia vista, per consentire un migliore accesso al piano superiore, come richiesto dalle norme dettateci dai VV.FF., nonché consentire la realizzazione di un nuovo servizio per handicappati richiesto dalla legge n.° 626.

Per motivi strutturali, legati alla ricucitura dei due corpi del fabbricato rurale in corso di ristrutturazione, è stata eliminata la sopraelevazione prevista, con prolungamento della falda con ricucitura delle due strutture e conseguente modificazione degli spazi interni.

E' altresì prevista la traslazione della scala di sicurezza esterna sul retro dei fabbricati onde consentire l'uscita anche dal piano intermedio.

Il corpo servizi ristrutturato nella parte retrostante a confine con la società "NUOVA CAMEA", non conterrà servizi di cucina e refettorio, ma sarà destinato ad usi diversi eliminandone ogni tramezzatura interna con lievi variazioni dimensionali.

All'interno del nuovo corpo di fabbrica, è stato inserito un soppalco in acciaio, con l'inserimento di nuovi corpi servizi ed una diversa distribuzione degli spazi.

L'acqua utilizzata nei bagni e servizi con esclusione delle docce, di tipo non potabile, viene emunta dal pozzo presente all'interno della proprietà.

Per il fabbisogno giornaliero di acqua potabile del personale, si procederà al rifornimento attraverso le reti commerciali di distribuzione acque e bevande.

La fossa Imhoff prevista nell'originario progetto è stata potenziata e separata negli scarichi dei servizi del reparto uffici e del reparto produzione, affiancate entrambi da vasche di accumulo a tenuta stagna per lo svuotamento periodico.

Tutto quanto previsto dalla C.E. n.° 734 verrà rispettato ed eseguito.

LAVORAZIONI

Non saranno inserite attività producenti fumi o scarichi pericolosi, ogni possibile inserimento produttivo verrà analizzato in modo approfondito onde evitare ulteriori danni all'ambiente circostante, come per la precedente autorizzazione.

SUPERFICI COPERTE, VOLUMI E RISPETTI ALLE NORME DI P.R.G.

Normativa di P.R.G. per la zona industriale "D1":

ALTEZZE DEI FABBRICATI	MAX	10 MT
DISTACCO DAI CONFINI	MIN	6 MT
LOTTO MINIMO	MQ	1000
INDICE DI COPERTURA		0,30+0,10
SUPERFICIE COPRIBILE		0,40 X 3.980 = MQ 1.592

Dati di progetto e verifica:

ALTEZZA FABBRICATO	MT 9,00	VERIFICATO
DISTACCO MIN DAI CONFINI	MT 6,00	VERIFICATO
SUPERFICIE DEL LOTTO	MQ 3.980	VERIFICATO
SUPERFICIE COPERTA	MQ 678	VERIFICATO
INDICE DI COPERTURA	0,17 MINORE DI 0,40	VERIFICATO

(Rispetto al progetto originario c'è un aumento di superficie coperta di mq 40 dovuta alla scala esterna del fabbricato rurale e di mq 5.85 del corpo posteriore).

TUTTI I PARAMETRI URBANISTICI RIGUARDANTI LA ZONA INDUSTRIALE D1 SONO AMPIAMENTE RISPETTATI.

STUDIO TECNICO

ING.

COMUNE DI ORICOLA

PROGETTO:
di un insediamento industriale
VARIANTE IN CORSO D' OPERA

Tavola

1

Allegati: Piante

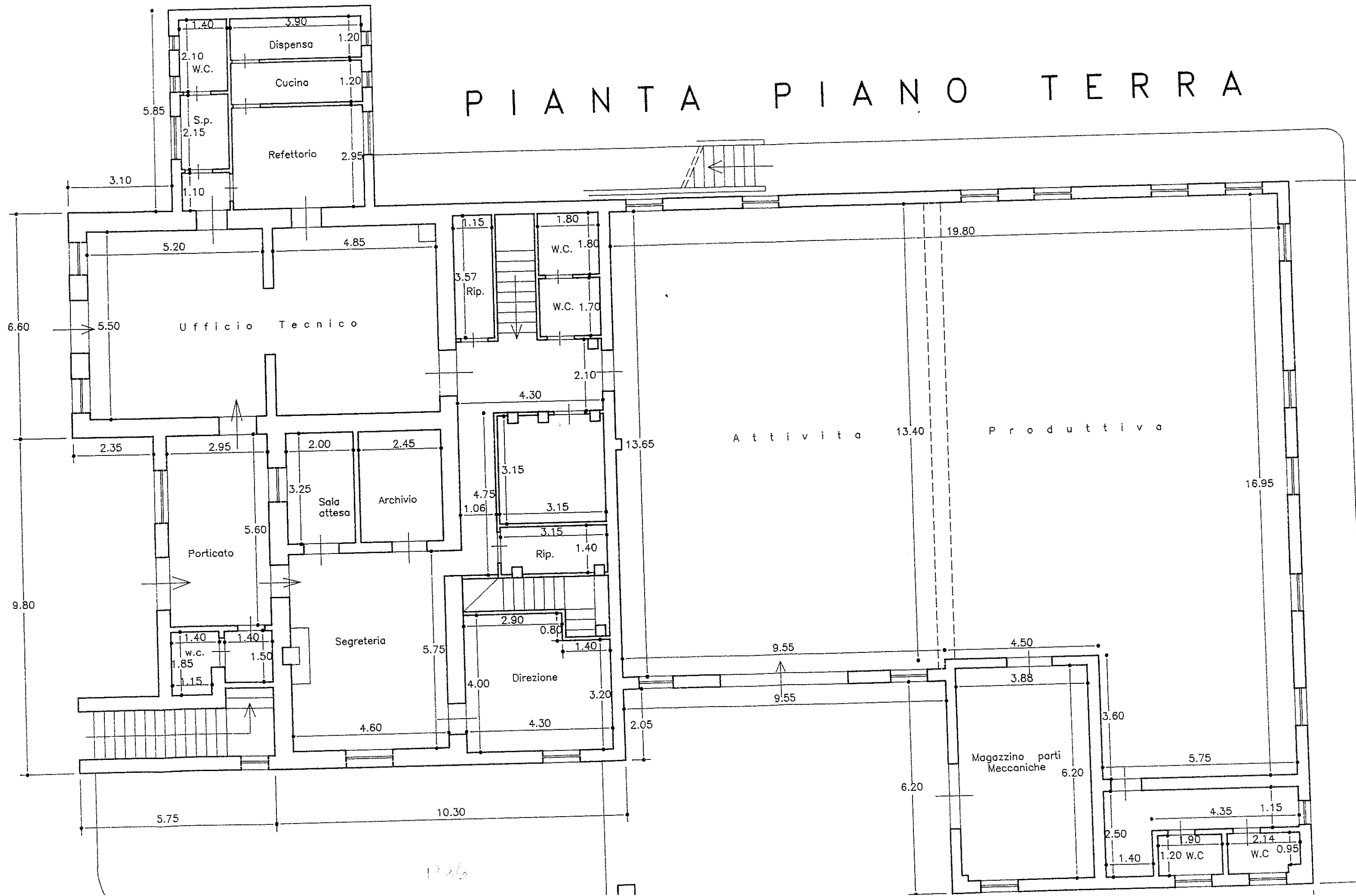
Committente:

SCALA
1:100

PROGETTISTA E DIRETTORE DEI
LAVORI

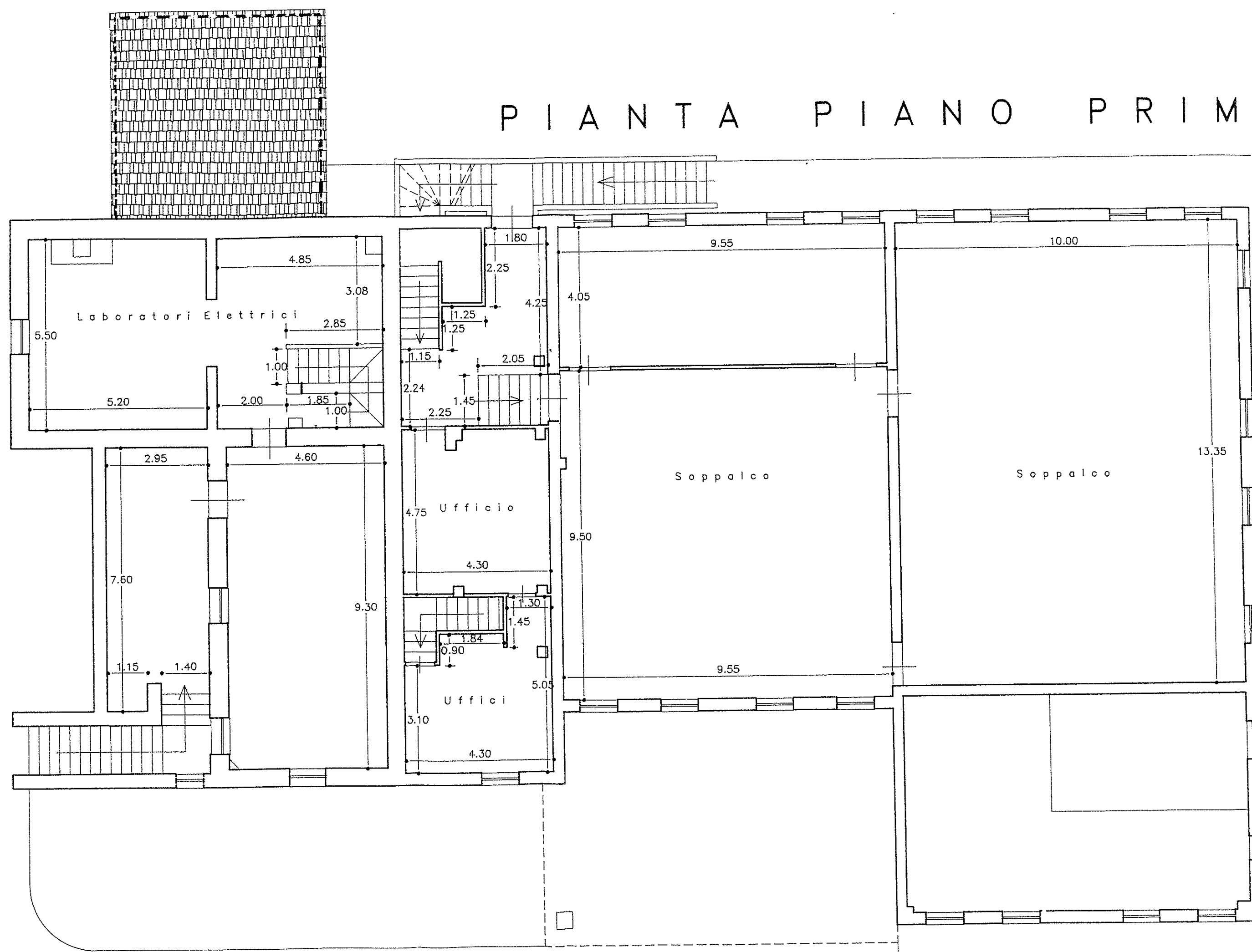
DATA

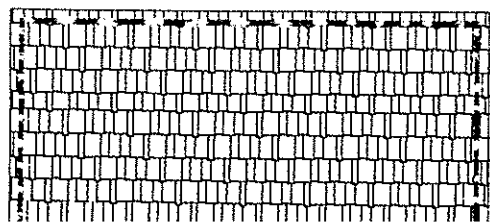
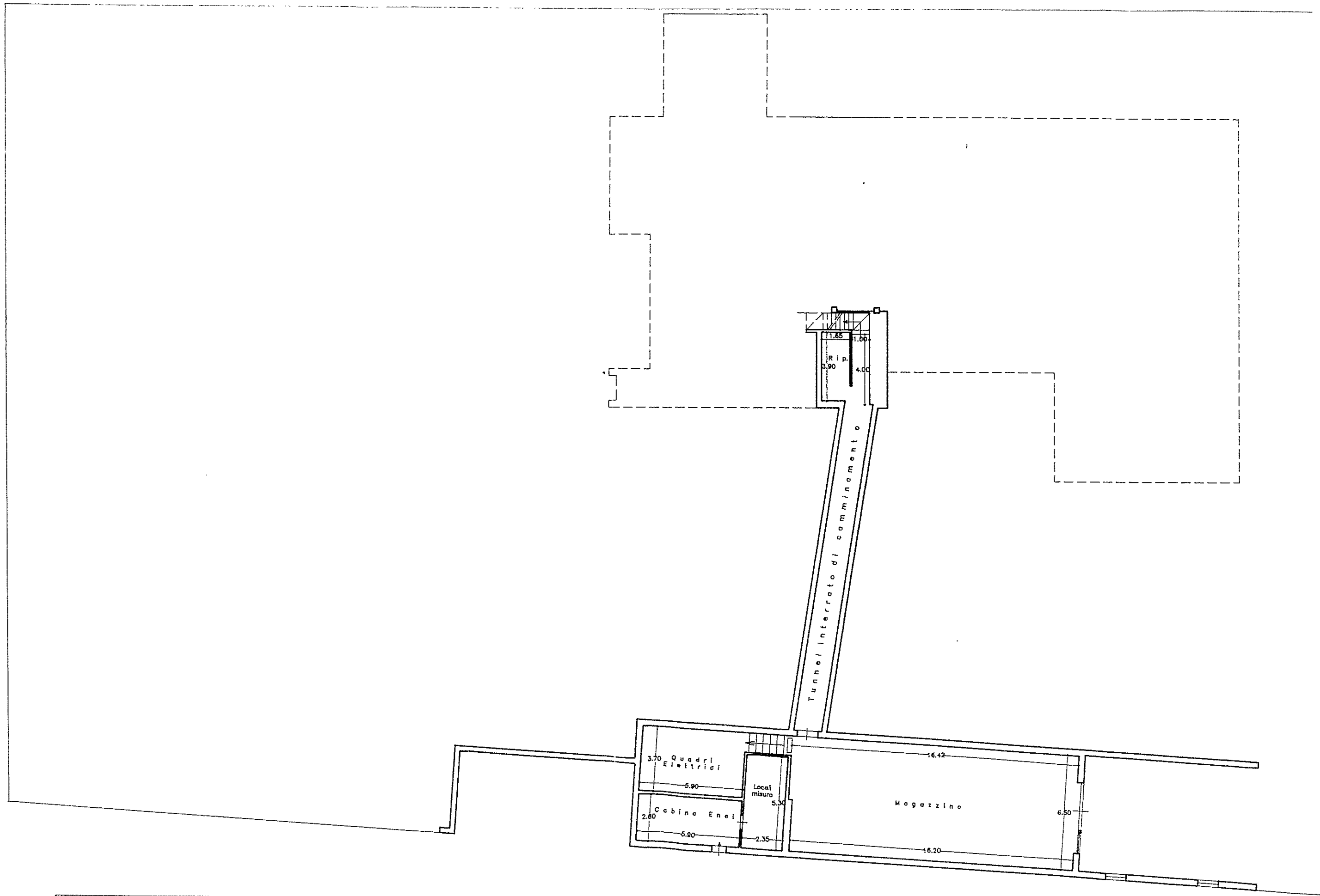
PIANTA PIANO TERRA



1786

PIANTA PIANO PRIM





STUDIO TECNICO

COMUNE DI ORICOLA AQ.

PROGETTO:

insediamento industriale
EDIZIONE FINALE

Tavola

4_{di 4}

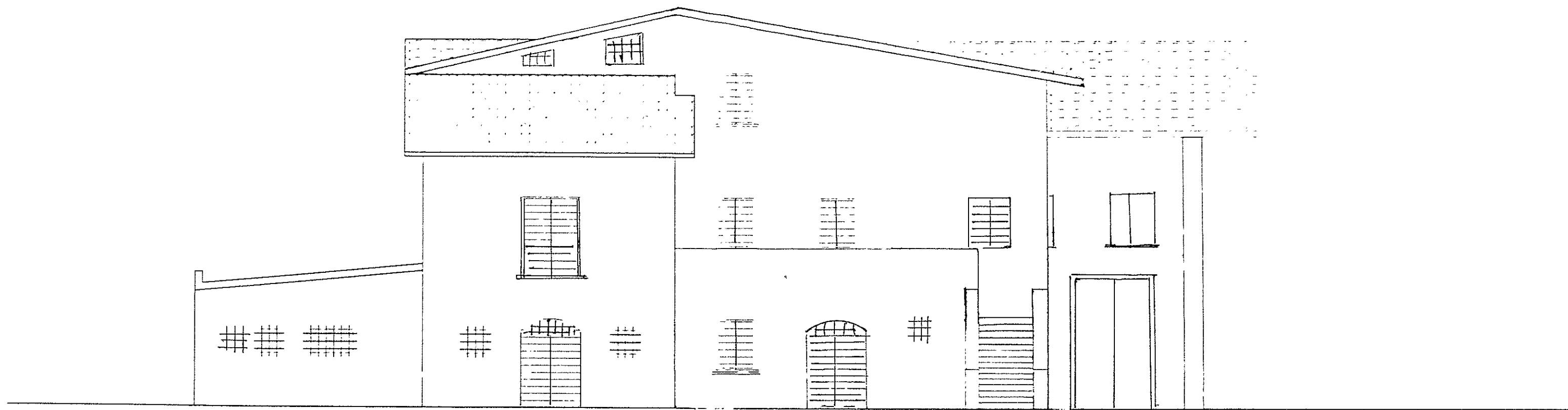
Sezioni e Prospetti

Committente:

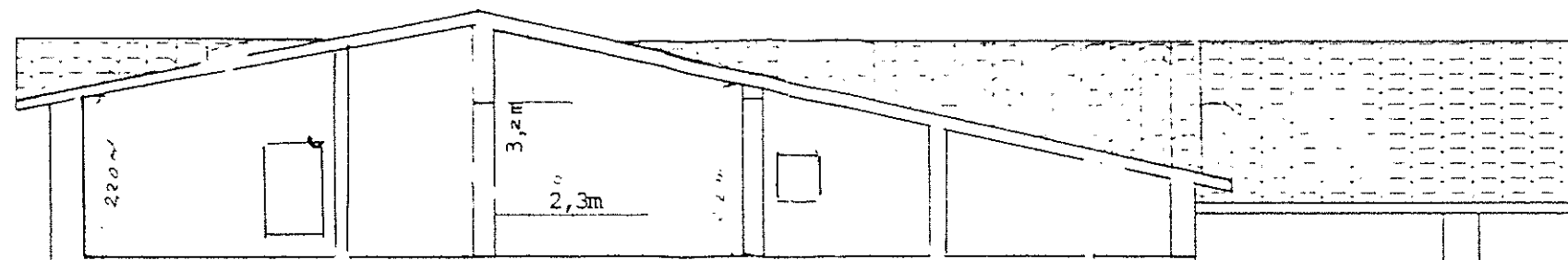
Scala
1:100

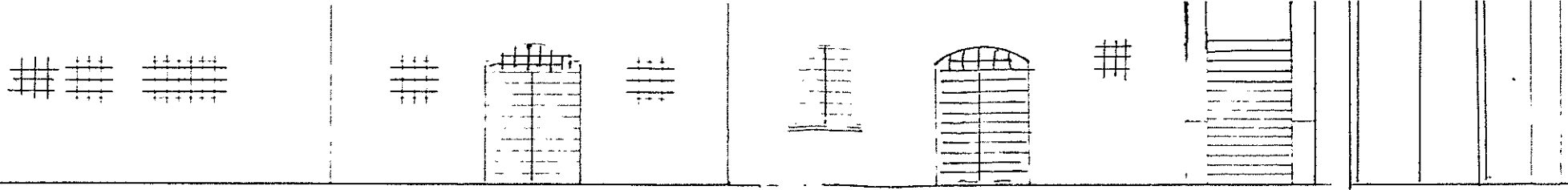
IL PROGETTISTA E DIRETTORE DEI
LAVORI

Data
15 SET 96



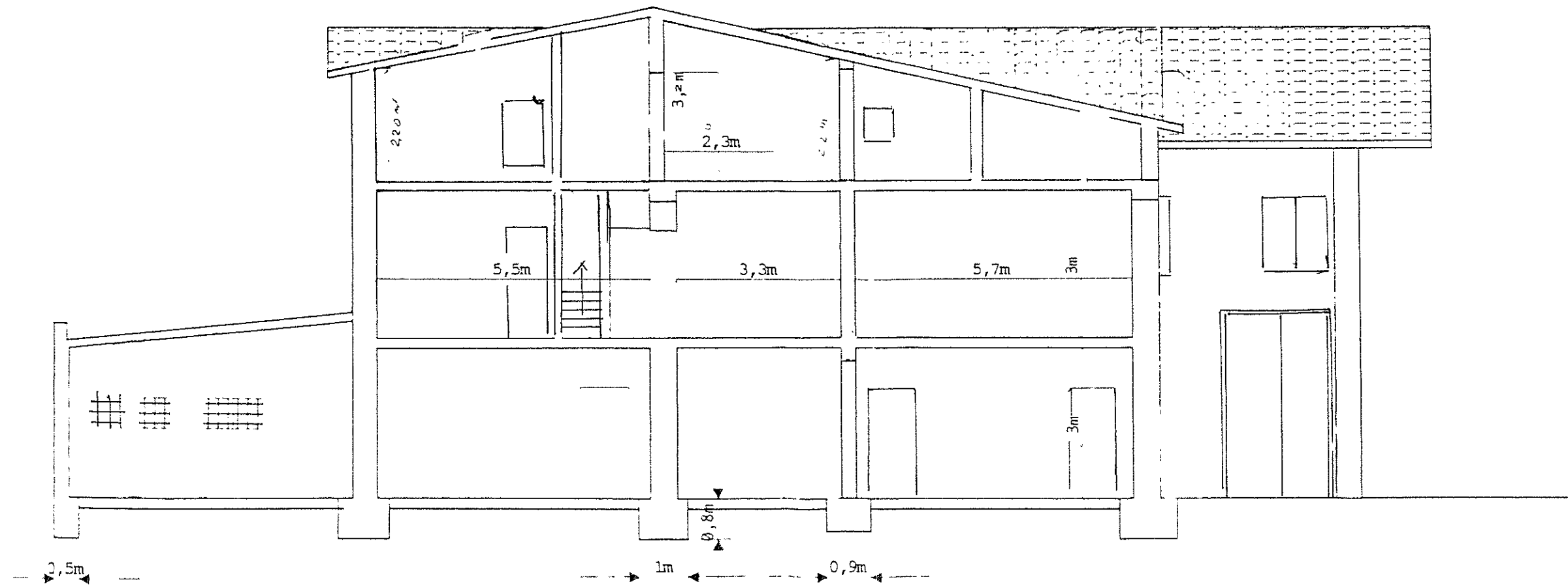
PROSPETTO A-B





6 6,5 9,85

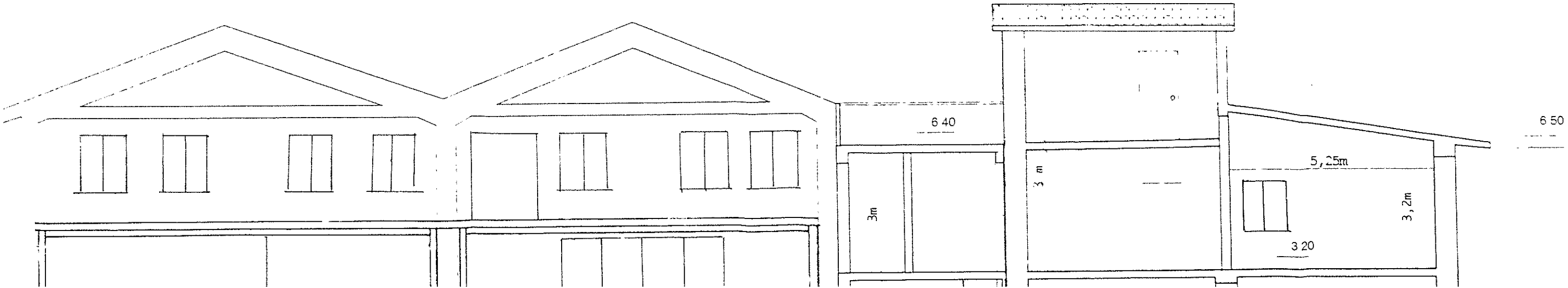
PROSPETTO A-B

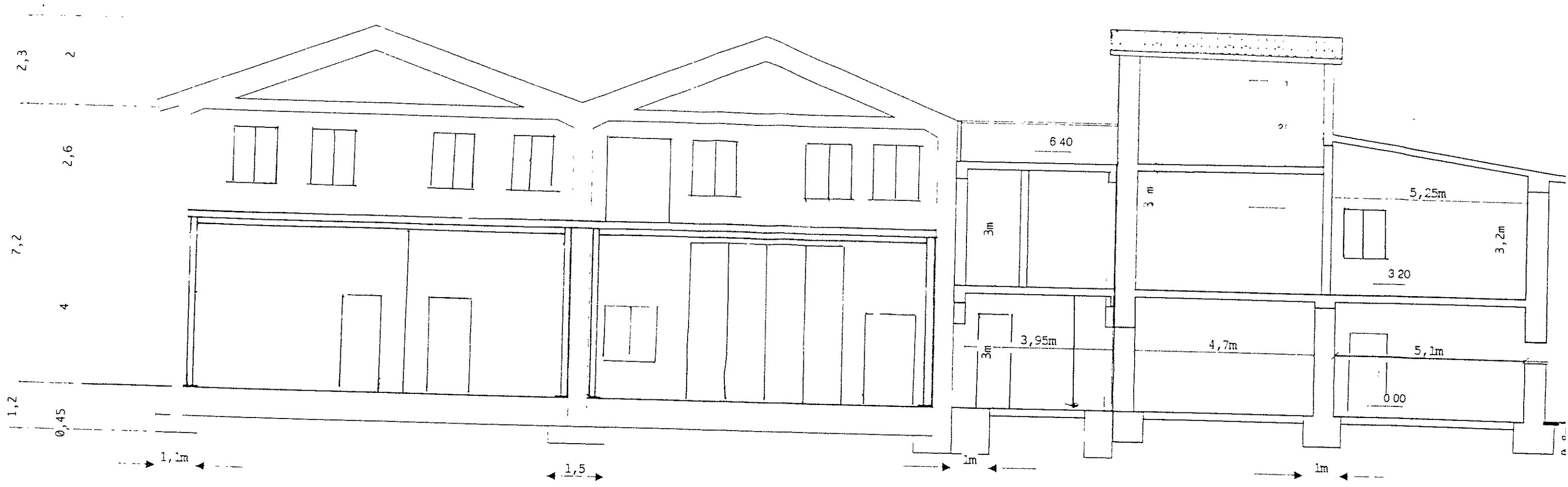


SEZ A-A

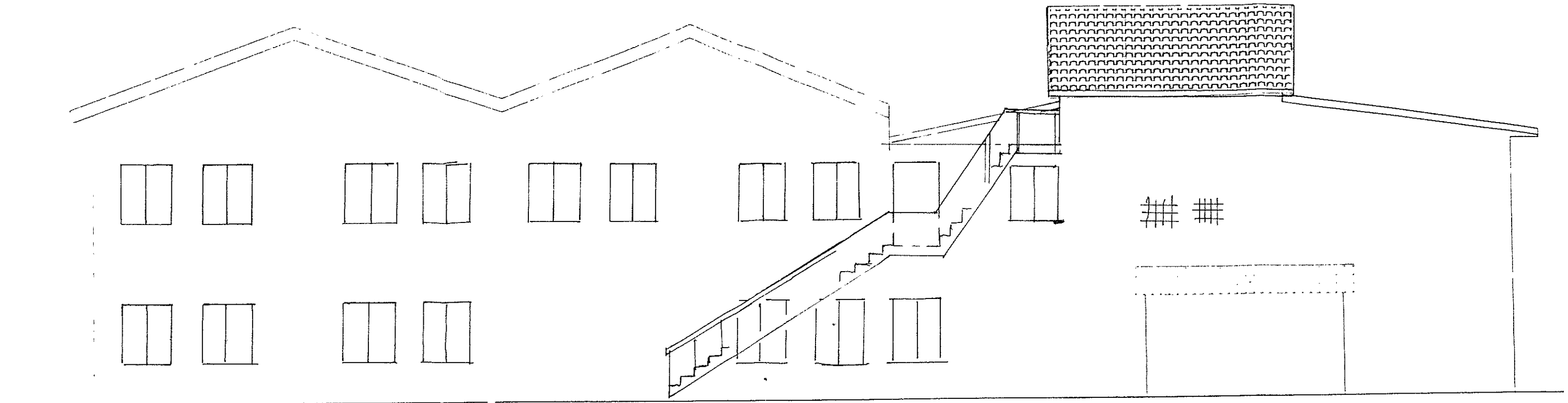


PROSPETTO B-C





SEZ. B-B



PROSPETTO
D-A

COMUNE DI ORICOLA (AQ)

PROGETTO DI AMPLIAMENTO DI STABILIMENTO INDUSTRIALE IN ORICOLA, LOCALITA' "CASALE MARCANGELI"

VARIANTE PER RIDUZIONE IN CORSO D'OPERA

1

RELAZIONE TECNICA

Data: 18 Settembre 2000

1 – Ubicazione dell'intervento

L'area oggetto dell'intervento è situata nel Comune di Oricola (AQ) in Località "Casale Marcangeli" in prossimità dello svincolo autostradale "Carsoli-Oricola" al km 50 + 500 dell'Autostrada A24 Roma L'Aquila-Pescara; è distinta al Catasto del Comune di Oricola al foglio 2, particelle nr. 74 e 1527.

L'area è di proprietà della

con sede in Via

2 – Normativa Urbanistica

L'area in oggetto, classificata come zona D1 "industriale" nel P.R.G. approvato a P.P.E. (D.C. nr. 13 del 22 febbraio 1981), viene classificata come zona D5 "completamento industriale" nella successiva variante al P.R.G. del 24 febbraio 1996, ed è compresa nell'ambito montano B1 "trasformabilità mirata" del P.R.P. approvato con D.C. del Cons. Reg. nr. 141/21 del 21 Marzo 1990.

3 – Premessa

Trattasi di *variante per riduzione in corso d'opera* all'ampliamento dello stabilimento industriale, con destinazione Industria Elettronica, di cui alla Concessione Edilizia n° pratica n° ; del 6 Novembre 1998.

La variante per riduzione consiste nella rinuncia alla realizzazione dell'intervento individuato con il numero 1 nei grafici di progetto allegati alla concessione sopra citata.

Tale variante è resa necessaria dalla modificazione degli obiettivi strategici dell'azienda in relazione alle attuali condizioni di mercato.

Non si richiede il Nulla Osta da parte della Soprintendenza dei BB.AA. in quanto la variante richiesta è in riduzione e quindi non vengono alterati i prospetti nè quant'altro già autorizzato con la concessione di cui sopra.

4 – Descrizione dell'intervento

L'ampliamento dello stabilimento industriale, di cui alla Concessione Edilizia n° pratica n° 347/98 del 6 Novembre 1998 e per il quale è stata inviata comunicazione di inizio lavori in data 6 Aprile 1999 Prot. n° LTT991402A1A, consisteva in due episodi all'interno dell'area già edificata.

Era infatti presente un nucleo edilizio costituito da: un edificio in pietra "più antico", un corpo intermedio ed un capannone in cemento armato, una parte del quale risultava porticato.

I due interventi di ampliamento autorizzati nella suddetta area, individuati con i numeri 1 e 2 nei grafici di progetto, consistevano rispettivamente nella edificazione di un nuovo capannone indipendente e nella chiusura su due piani del porticato esistente nel capannone in cemento armato.

L'attuale stato dei lavori vede l'ultimazione del solo intervento identificato dal numero 2.

Oggetto dell'attuale richiesta è l'autorizzazione alla *non realizzazione* del nuovo edificio (intervento identificato dal numero 1) lasciando invariato quanto previsto ed autorizzato per l'intervento 2.

Si allegano alla presente relazione tecnica gli elaborati di progetto opportunamente modificati per esporre la planimetria esterna e quella interna di stabilimento aggiornata al solo intervento 2.

Il Quadro Riassuntivo dei Dati Urbanistici ed Edilizi relativi al porticato (intervento 2) non viene qui considerato in quanto, non essendo oggetto di variazione, è già incluso nei progetti precedenti autorizzati.

COMUNE DI ORICOLA (AQ)

**PROGETTO DI AMPLIAMENTO DI
STABILIMENTO INDUSTRIALE IN
ORICOLA,
LOCALITA' "CASALE MARCANGELI"**

**VARIANTE PER RIDUZIONE IN CORSO
D'OPERA**

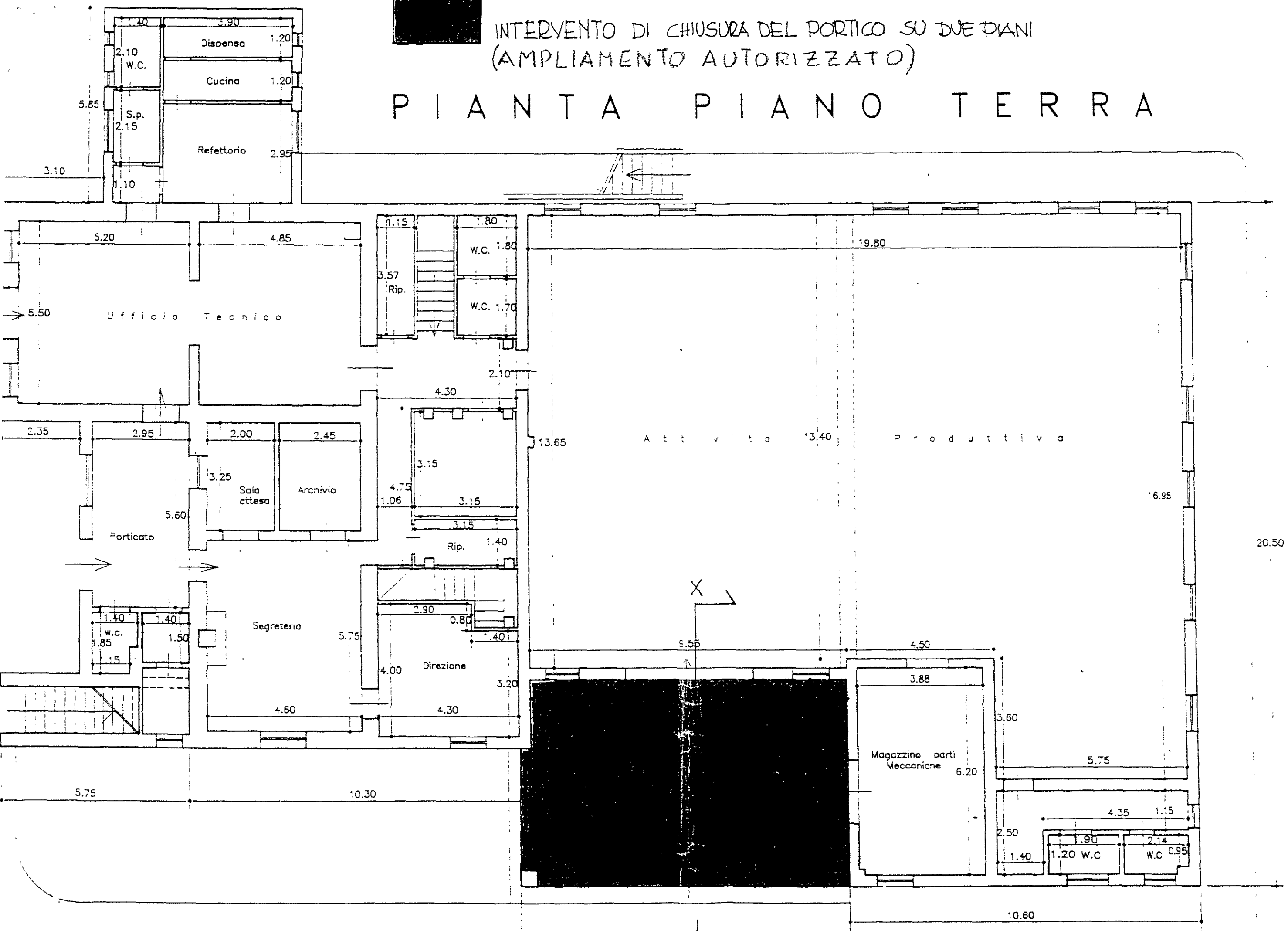
2

GRAFICI DI PROGETTO

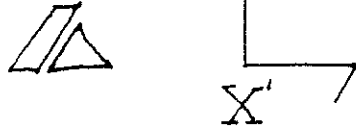
Scala 1:100, 1:200 – Data: 18 Settembre 2000

INTERVENTO DI CHIUSURA DEL PORTICO SU DUE PIANI
(AMPLIAMENTO AUTORIZZATO)

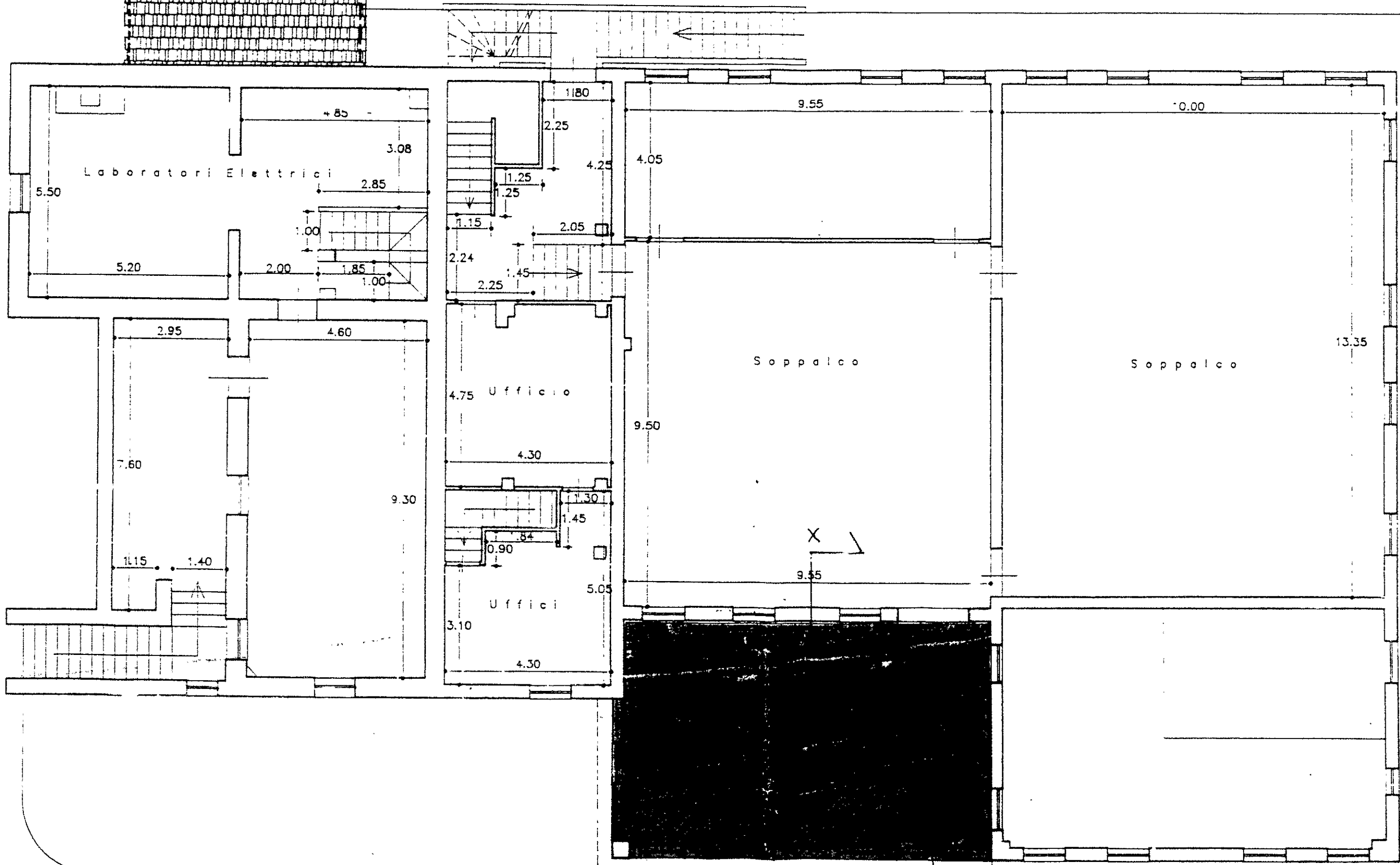
PIANTA PIANO TERRA

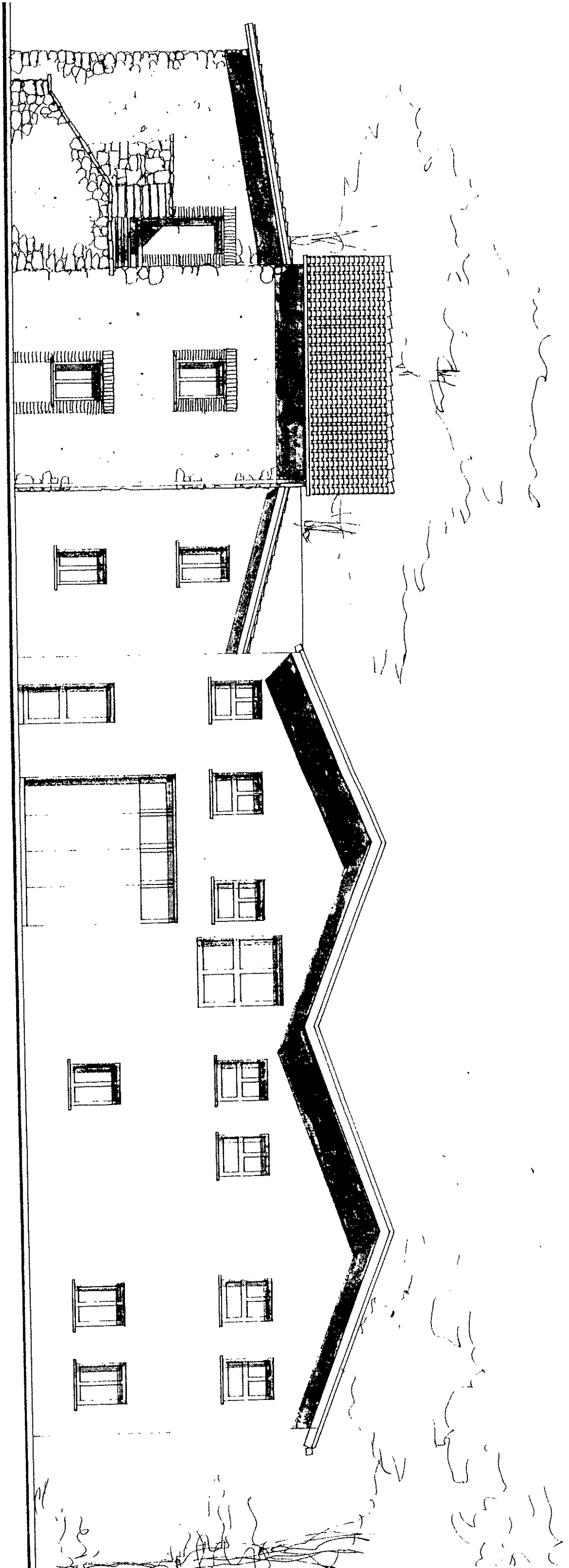


20.50



PIANTA PIANO PRIMO

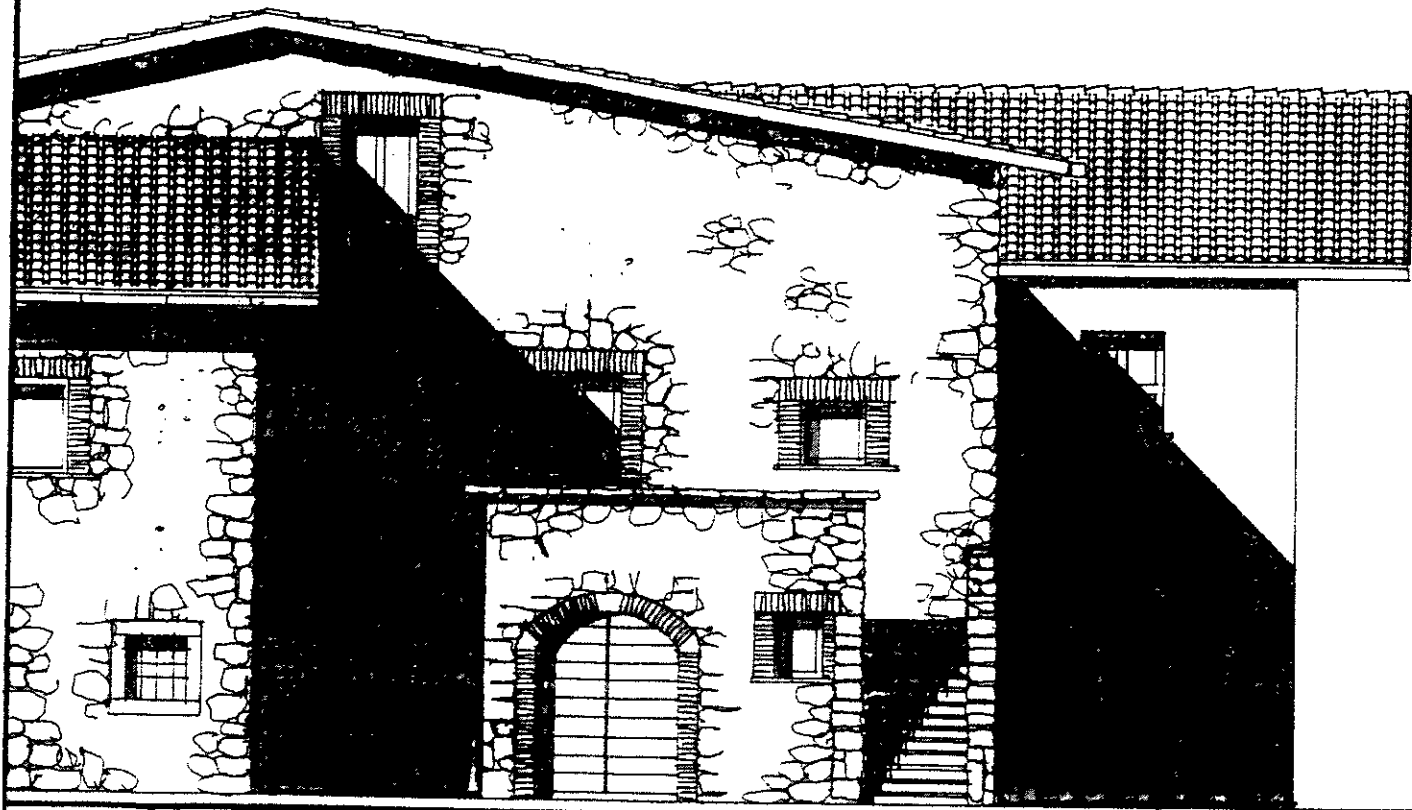




PROSPETTO



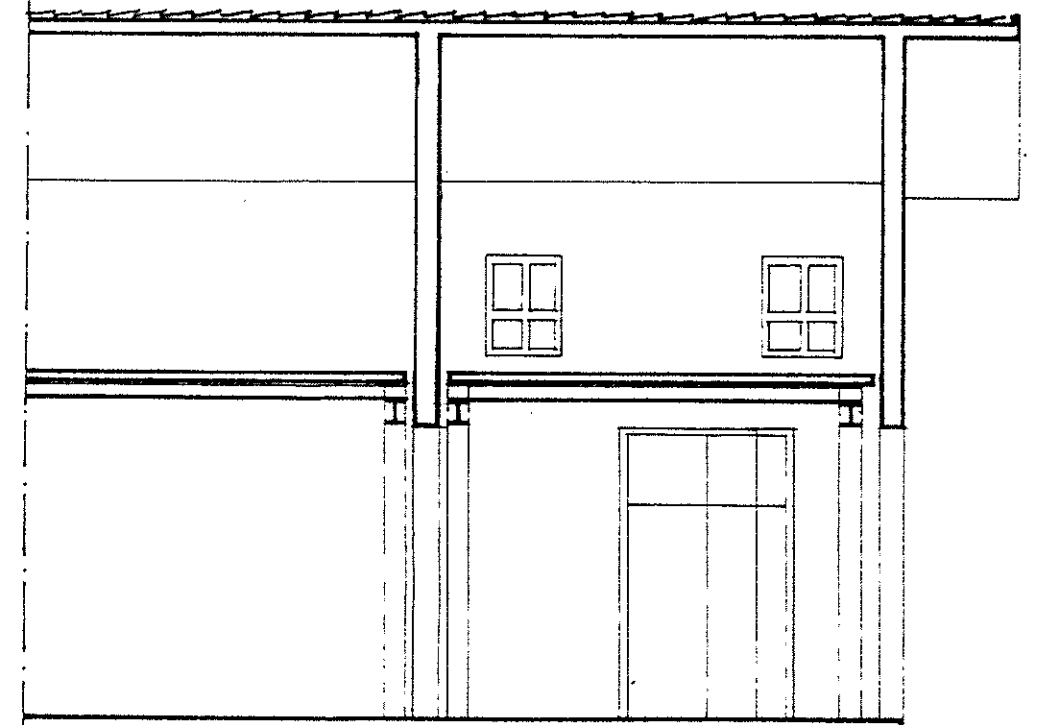
1:100



PROSPETTO

IB

1:100



SEZIONE X-X'

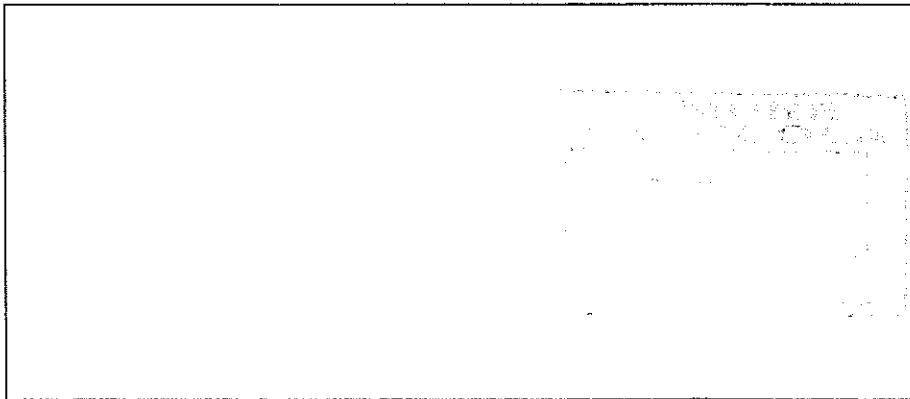
1:100

**REGIONE ABRUZZO
PROVINCIA DI L'AQUILA
COMUNE DI ORICOLA**

*REALIZZAZIONE DI UNA TETTOIA PROVVISORIA
IN ACCIAIO IN LOC. CASALE MARCANGELI
STABILIMENTO.*

Ditta proponente:

Progettista:



P

01

TAVOLA UNICA

Giugno 2010

scala 1:100

COMUNE DI ORICOLA (AQ)

SPETT.LE U.T.C.

SEEDE

OGGETTO: RICHIESTA DI MONTAGGIO TETTOIA A CARATTERE PROVVISORIO PER UN ANNO.

Il sottoscritto _____ in qualità di Legale Rappresentante pro-tempore della Società _____ con sede in Roma _____, inoltra la presente comunicazione per installare una tettoia provvisoria in acciaio sul terreno di pertinenza dell'azienda sita in Oricola (AQ) Loc. Casale Marcangeli e distinta in catasto al tutto come ben rappresentato negli elaborati grafici allegati.

Precisa che il manufatto in questione verrà realizzato con struttura in acciaio ed elementi bullonati (smontabili) e resterà in essere per il tempo necessario alla realizzazione del progetto di ampliamento dello stabilimento suddetto e comunque per un periodo non superiore ad un anno.

Tale intervento provvisorio permetterà all'Azienda di far fronte temporaneamente alle necessità di nuovi spazi necessari a garantire l'attuale ciclo produttivo.)

Allega alla presente:

n. 2 copie del progetto;

n. 2 copie della relazione tecnica.

Distinti saluti.

Oricola, 8.06.2010

RELAZIONE TECNICA

OGGETTO: Progetto per la realizzazione di una struttura provvisoria sita nella località Casale Marcangeli comune di Oricola (AQ), distinta in catasto al

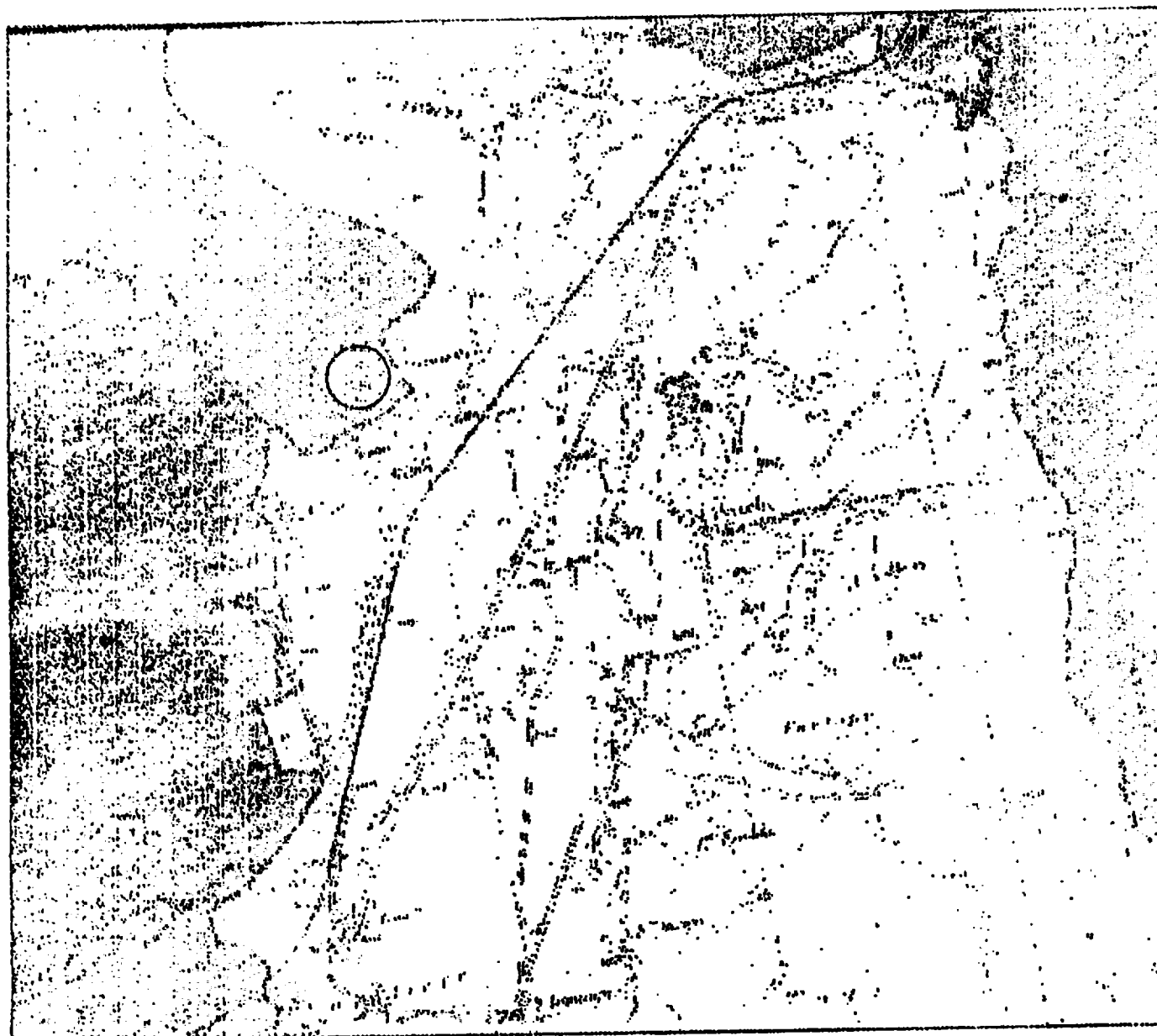
Ditta:

Progettisti:

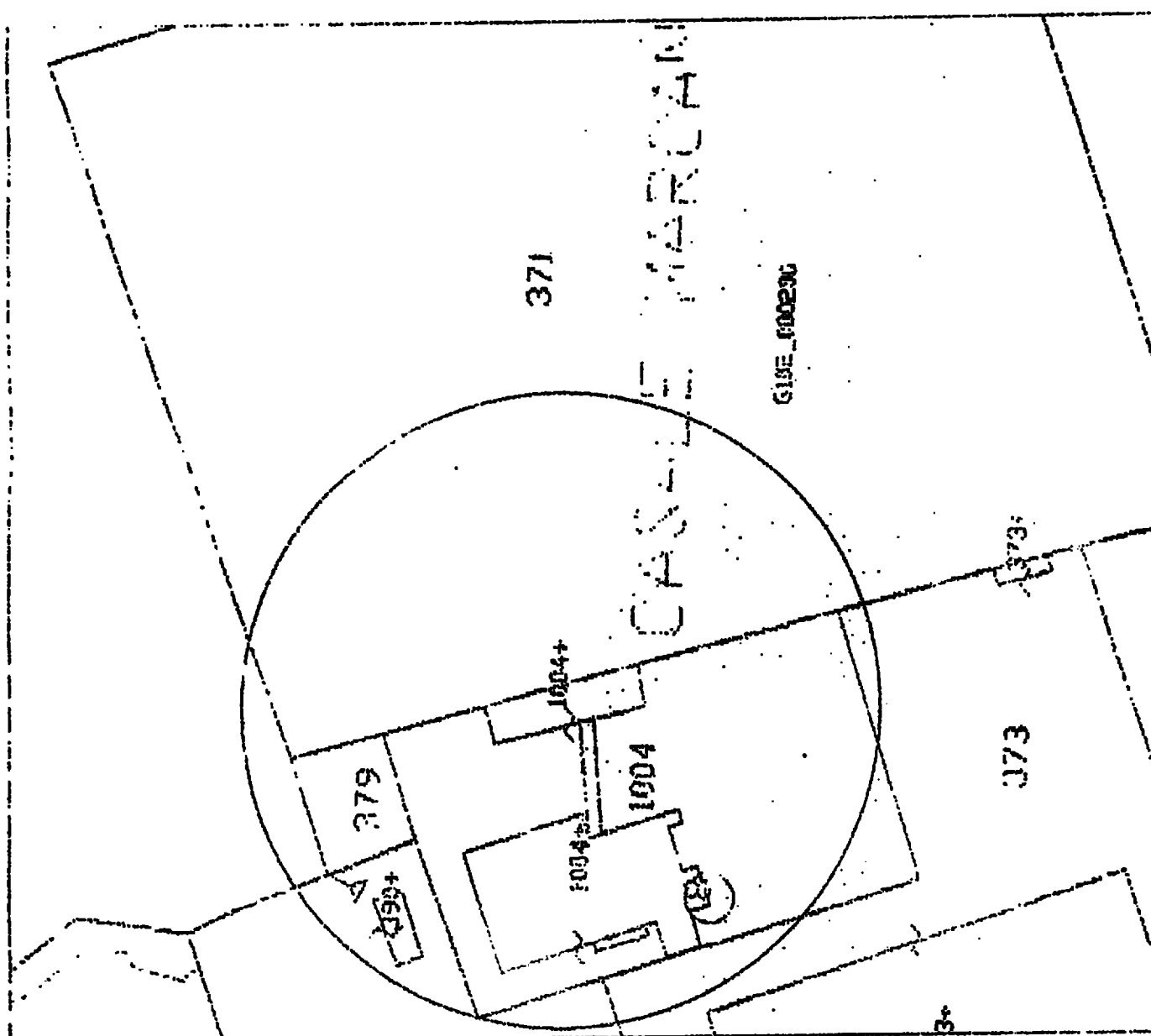
Su incarico del sig. _____) quale Legale Rappresentante pro tempore della Società _____ è stato redatto il progetto che prevede la realizzazione di una tettoia provvisoria mediante struttura in acciaio bullonata, costituita da travi verticali tipo HEB 160 ancorati al suolo mediante piastre e tirafondi e da travi orizzontali trasversali IPE 180 e da travicelli con sezione scatolare longitudinali sormontati da copertura in pannelli coibenti in lamiera grecata, tutti caratterizzanti la copertura a unica falda inclinata verso l'esterno della tettoia stessa. Tale struttura verrà collocata in aderenza all'edificio preesistente in modo tale da essere perfettamente integrata. Per quanto non specificato, si rimanda all'elaborato grafico. #

Carsoli, 07/06/2010

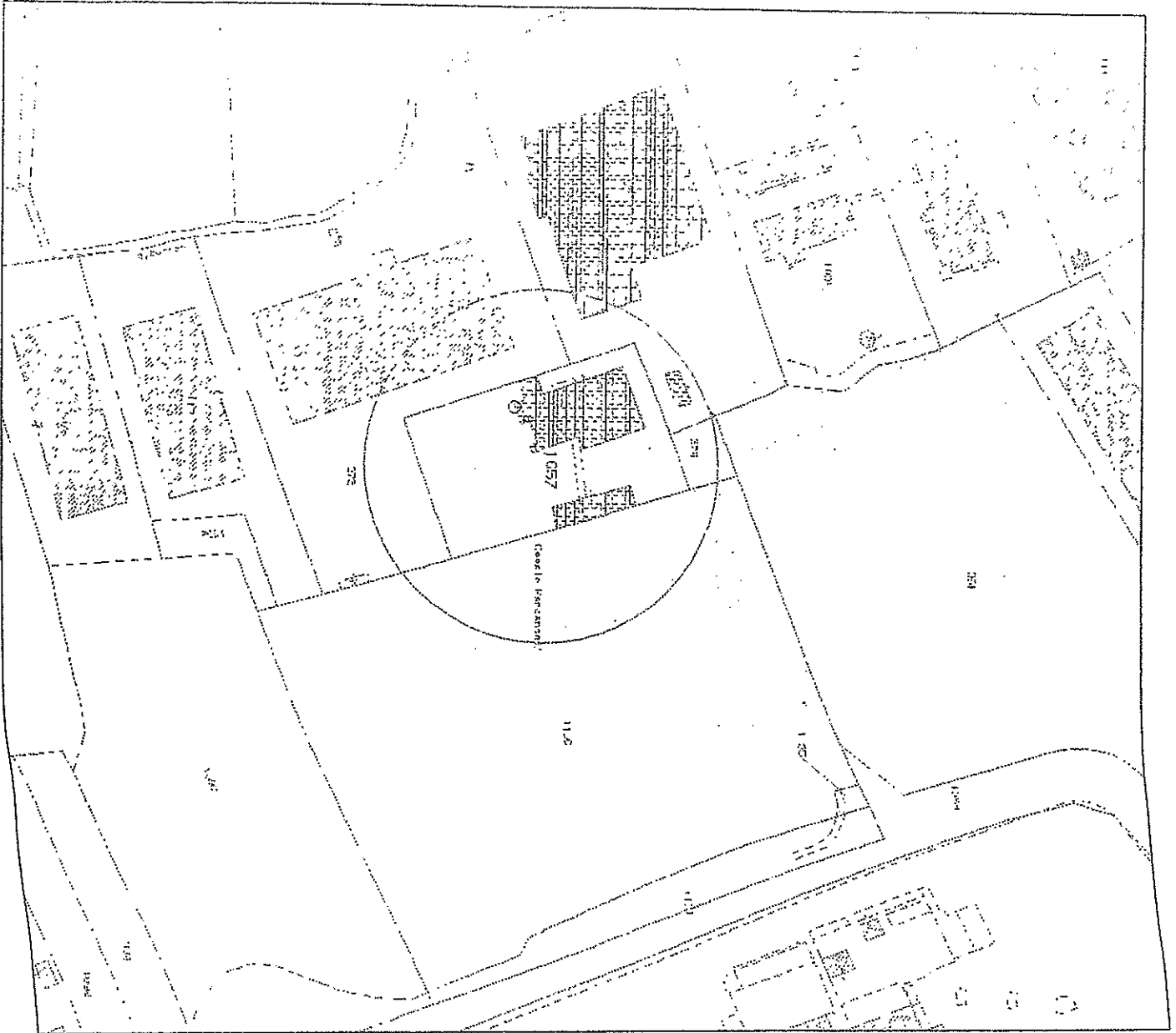
STRALCIO P.T.P. SC. 1:10.000



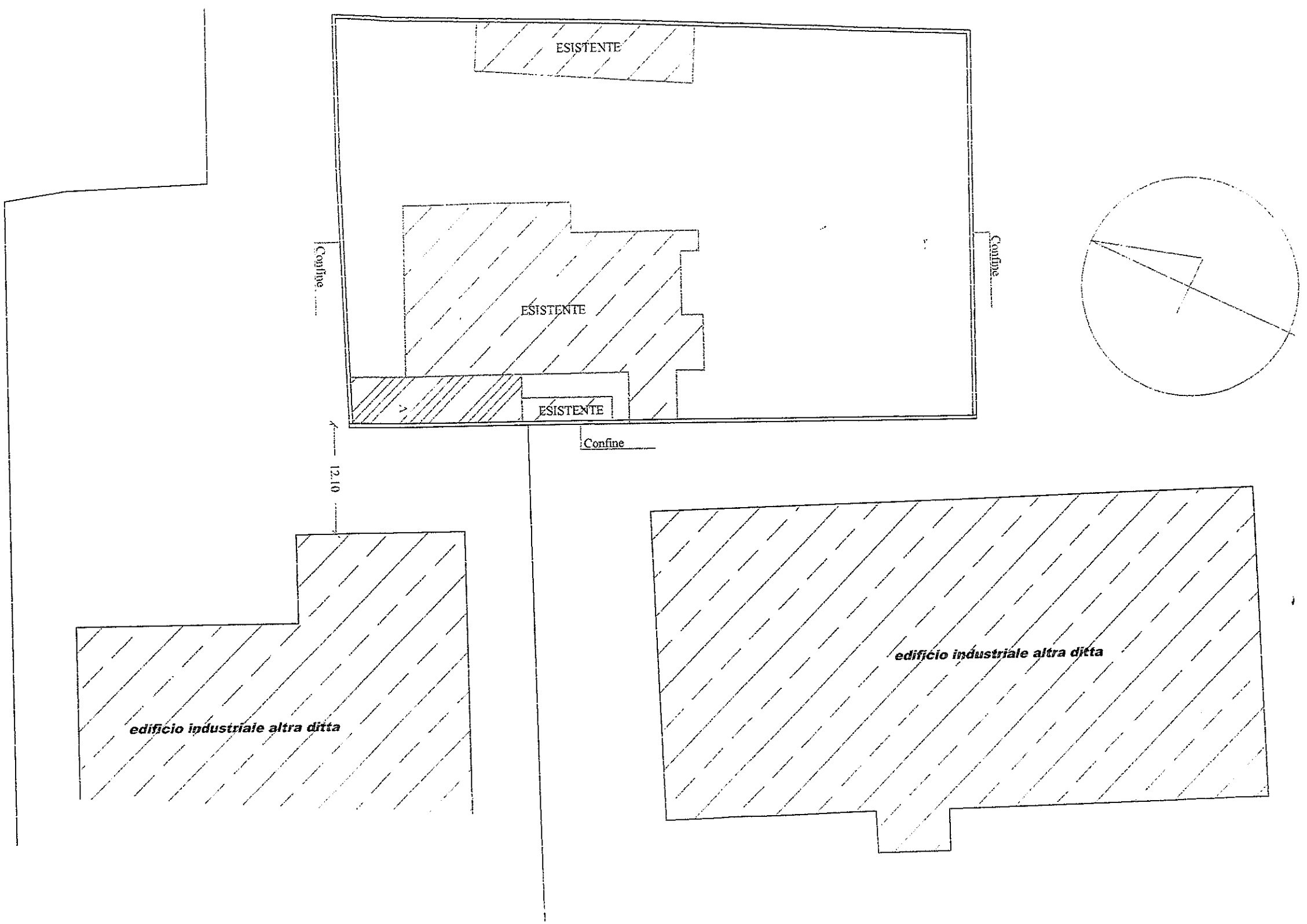
STRALCIO V.P.R.G. SC. 1:1.000



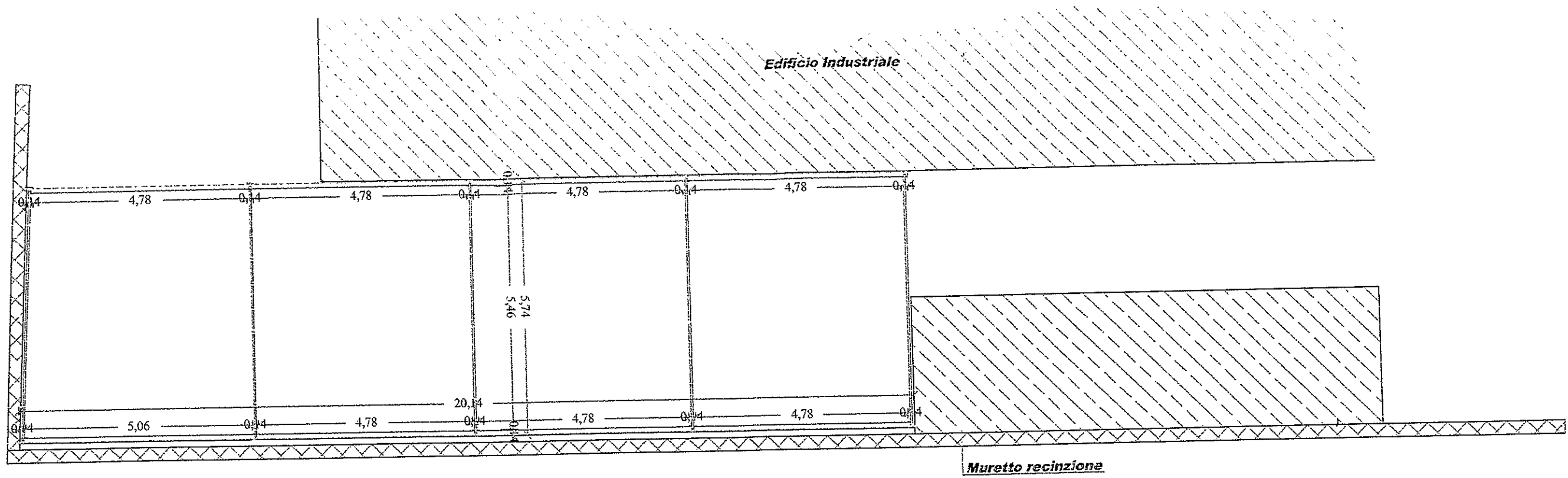
STRALCIO CATASTO. SC. 1:2.000



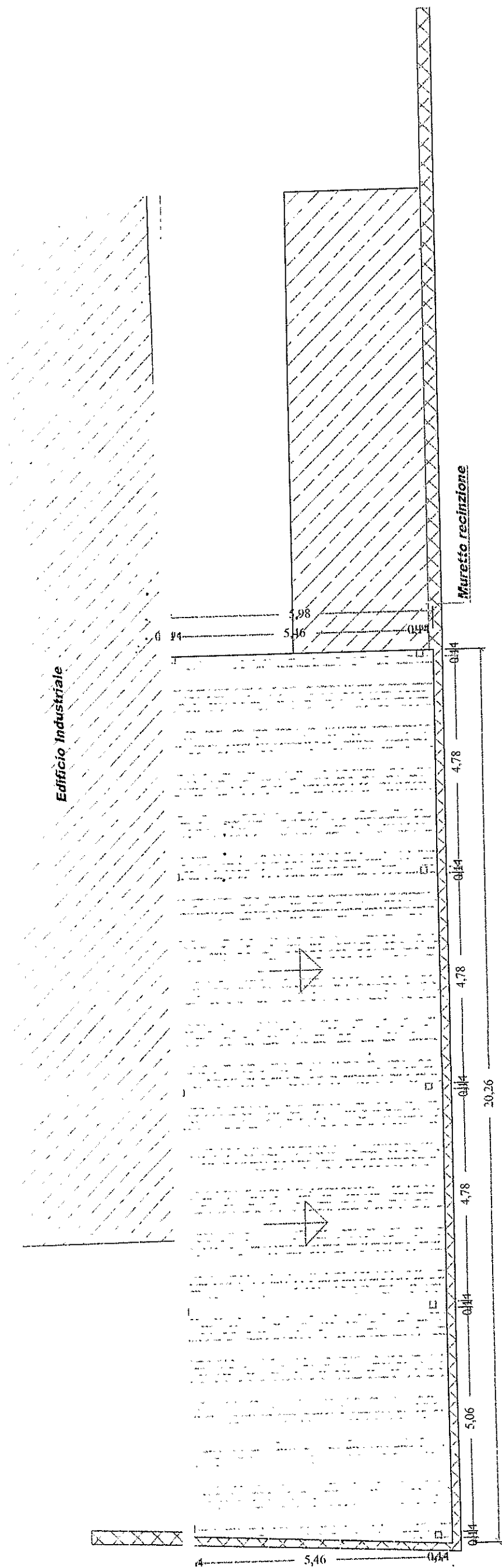
PLANIMETRIA GENERALE
SCALA 1:500



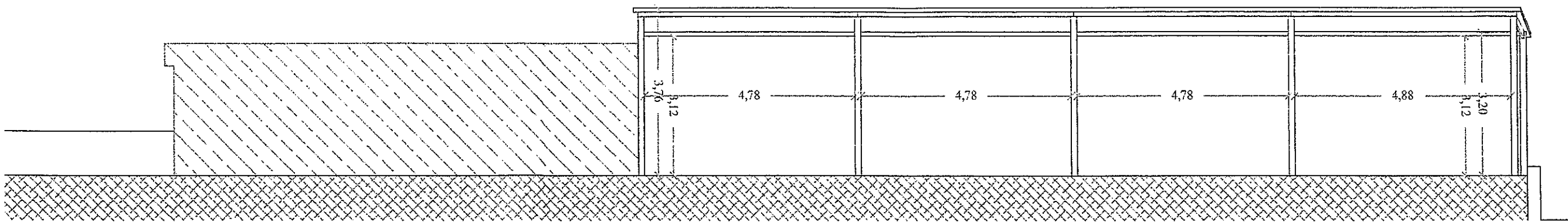
PIANTA DELLA STRUTTURA



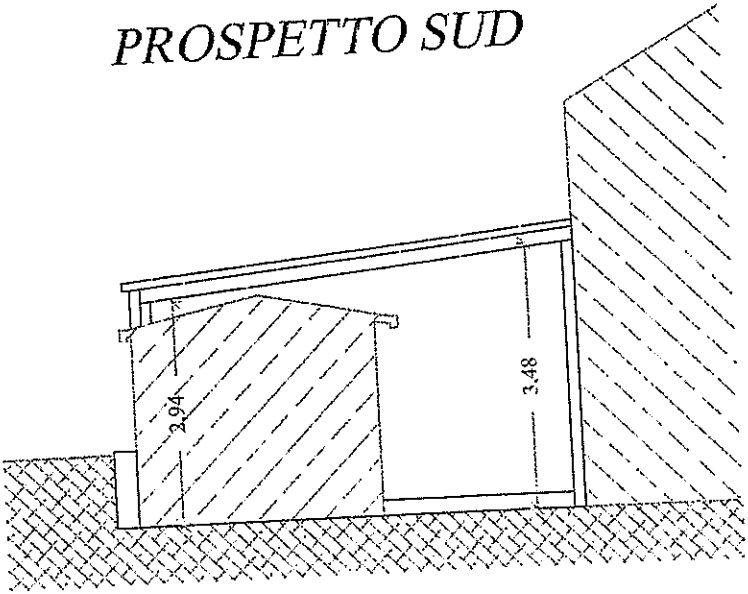
PIANTA DELLA COPERTURA



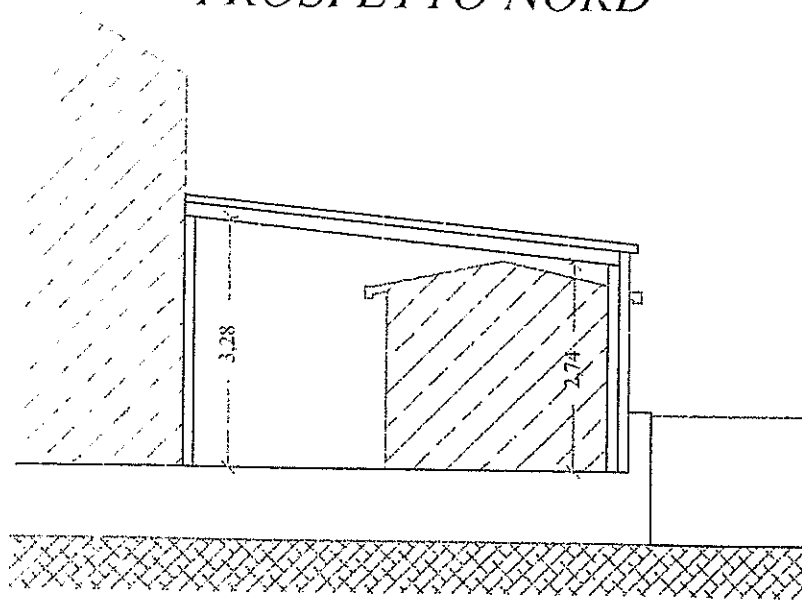
PROSPETTO FRONTALE EST



PROSPETTO SUD

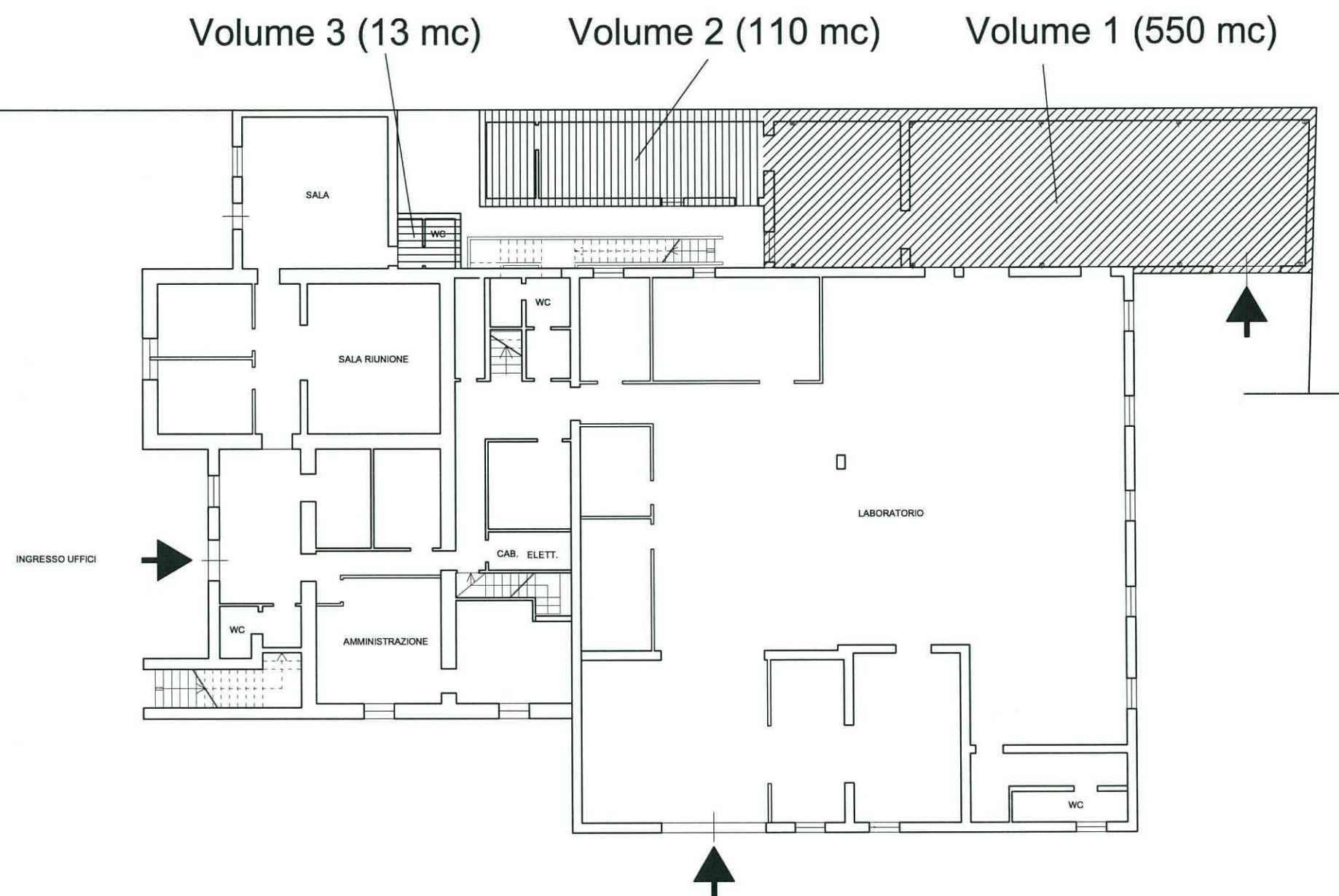


PROSPETTO NORD



All. n. 8 b

PIANTA PIANO TERRA - STATO DI FATTO
EDIFICI PRINCIPALI E MANUFATTI ILLEGITTIMI



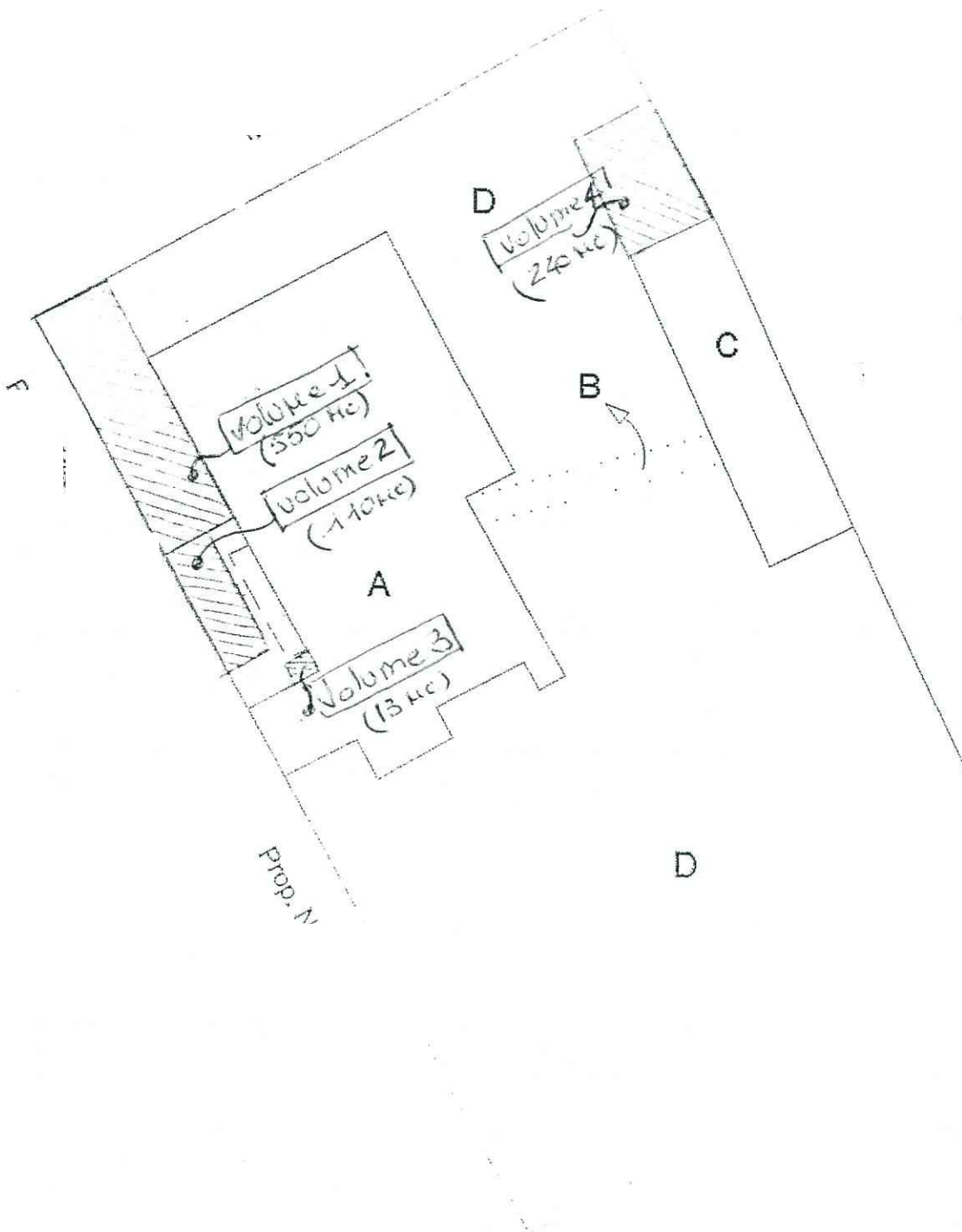
RAPP: 1:200

All. n. 8 c

Planimetria generale

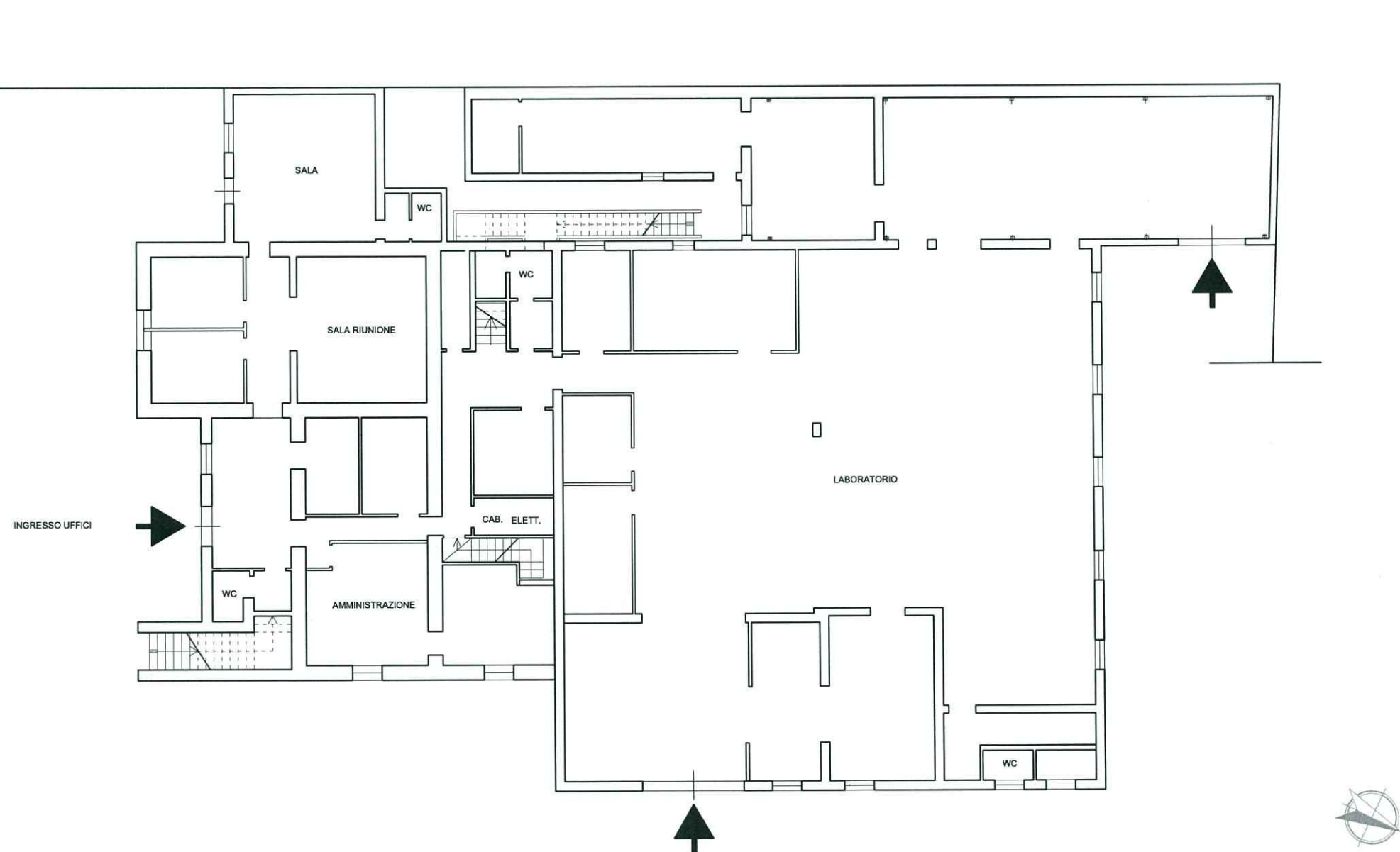
Sub 5 = A + B + C (Fabbricati)

Sub 6 = D (Corte esclusiva)



All. n. 9 a

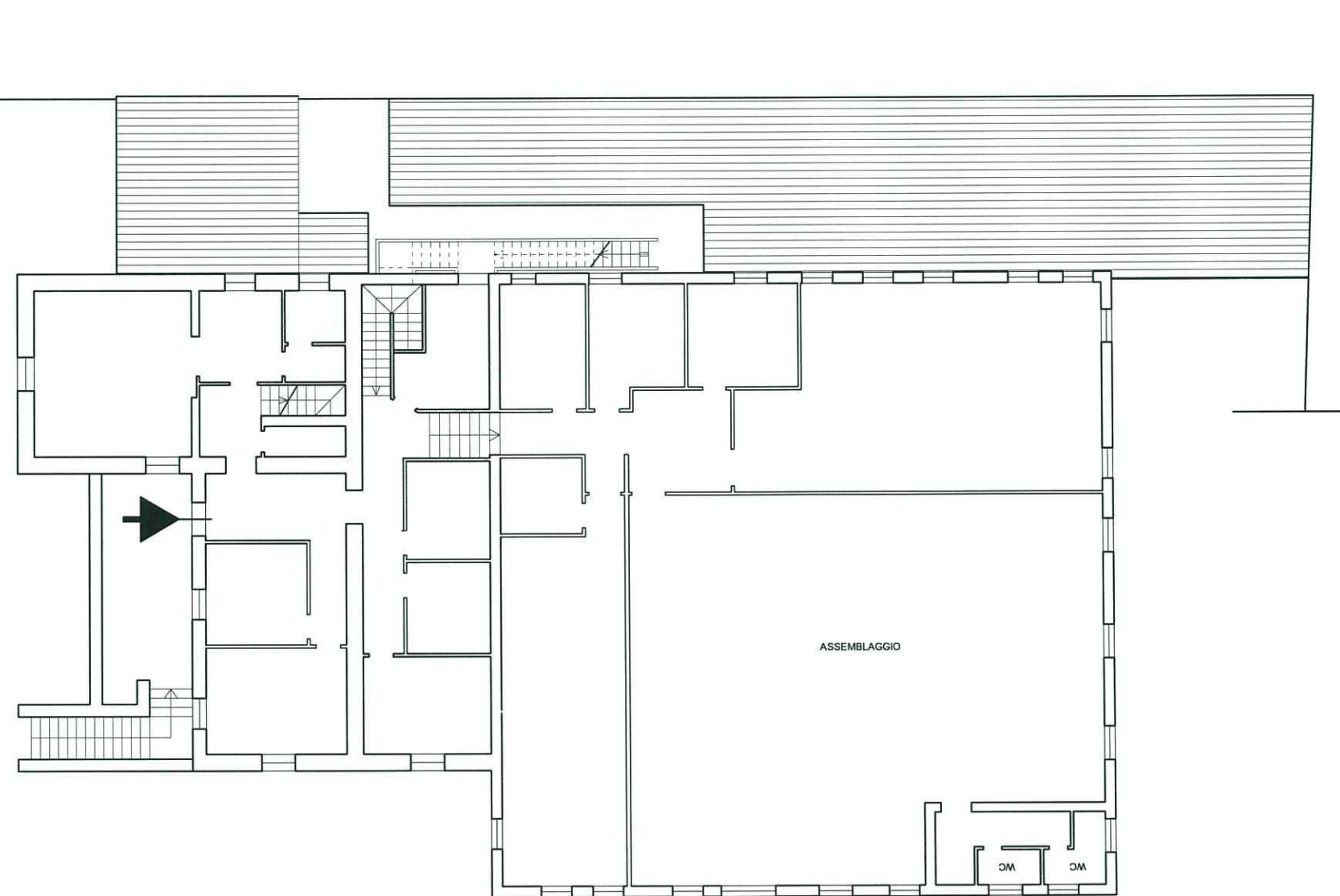
PIANTA PIANO TERRA - STATO DI FATTO - EDIFICI PRINCIPALI



RAPP: 1:200

All. n. 9 b

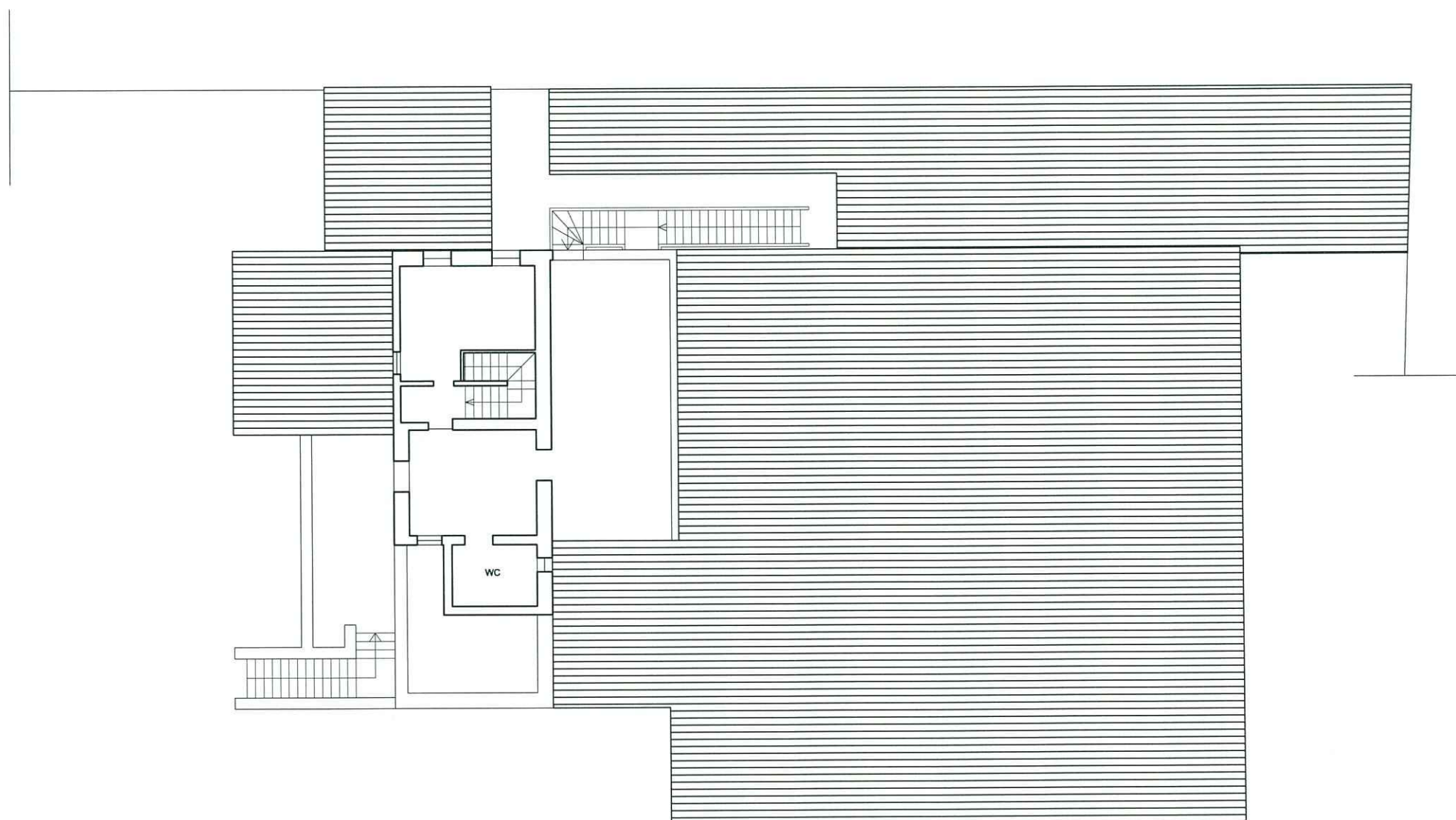
PIANTA PRIMO PIANO - STATO DI FATTO- EDIFICI PRINCIPALI



RAPP: 1:200

All. n. 9 c

PIANTA SECONDO PIANO - STATO DI FATTO- EDIFICI PRINCIPALI



RAPP: 1:200

OGGETTO: Esito indagini ipo-catastali sul nominativo

Il sottoscritto Geom. / con studio in Roma alla iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri di Roma al n' /, per incarico ricevuto dal Dr. / di effettuare indagini ipotecarie e catastali relative ai seguenti immobili riconducibili alla

Comune di Roma

- n°1 appartamento, n°1 box auto e n°1 deposito/cantina;
- n°3 appartamenti, n°1 negozio, n°2 depositi/cantine;
- 9 - n°1 appartamento, n°3 posti auto, n°1 cantina/deposito;
- n°1 ufficio;
- n°1 laboratorio artigianale;
- n°1 locale magazzino;

- n°1 compendio industriale;

INDAGINI CATASTALI

Gli immobili sopra descritti risultano così distinti al Catasto Fabbricati, come desumibile dalle visure storiche reperite dal sottoscritto (cfr.all.1):

N°	COMUNE	INDIRIZZO	INTESTAZIONE	FOGLIO	P.LLA	SUB.	Z. CENS.	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA	NOTE
1	Roma							A/2	2	vani 4,00	€ 826,33	Costituzione 13/03/2002
2	Roma							C/2	4	m ² 3,00	€ 13,48	Costituzione 13/03/2002
3	Roma							C/6	5	m ² 19,00	€ 116,77	Costituzione 13/03/2002
4	Roma							A/4	1	vani 5,00	€ 568,10	
5	Roma							C/1	5	m ² 84,00	€ 4.073,61	
6	Roma							C/2	7	m ² 32,00	€ 261,12	
7	Roma							A/4	3	vani 1,50	€ 236,28	
8	Roma							A/4	2	vani 3,00	€ 402,84	Unità generata dal frazionamento del sub.5 in data 28/06/2005
9	Roma							A/4	2	vani 4,00	€ 537,12	Unità generata dal frazionamento del sub.5 in data 28/06/2005
10	Roma							C/2	4	m ² 171,00	€ 874,31	
11	Roma							A/2	3	vani 5,00	€ 503,55	Costituzione 24/12/1996
12	Roma							C/2	8	m ² 10,00	€ 34,60	Costituzione 24/12/1996

N°	COMUNE	INDIRIZZO	INTESTAZIONE	FOGLIO	P.LLA	SUB.	Z. CENS.	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA	NOTE
13	Roma						6	C/6	7	mq 15,00	€ 27,89	Costituzione 24/12/1996
14	Roma						6	C/6	8	mq 12,00	€ 26,03	Costituzione 24/12/1996
15	Roma						6	C/6	8	mq 12,00	€ 26,03	Costituzione 24/12/1996
16	Roma						3	A/10	1	vani 4,00	€ 2.189,78	Variazione della destinazione 29/06/1997
17	Roma						3	C/3	1	mq 159,00	€ 1.207,12	Variazione della destinazione 05/03/1997
18	Roma						5	C/2	3	mq 611,00	€ 2.335,11	
19	Oricola							D/7			€ 8.850,00	

INDAGINI IPOTECARIE

Si riporta in appresso, per ogni singolo immobile, l'esito delle indagini ipotecarie effettuate dal sottoscritto (cfr. all.2):

Conservatoria RR.II. **ROMA 1** – periodo **01.01.1973 ÷ 09/03/2010**

Unità immobiliari in Roma Via I

- appartamento p. S1 scala C Catasto Fabbricati:
- cantina/deposito p. S2 scala A Catasto Fabbricati:
- box auto p. S1 Catasto Fabbricati:

TRASCRIZIONI

- Formalità **25564** del **06/05/2003**

atto di compravendita a rogito notaio

[sede Roma), del 14/04/2003 rep.96962/31276

a favore:

proprietà 1/6

contro:

proprietà 1/6

note:

il decreto riguarda anche altri immobili citati nel presente documento; l'originaria unità sostituita dalle due unità derivate

Unità immobiliari in Roma

- appartamento p. 2 int. 6

Catasto Fabbricati:

- cantina/deposito p. S1

Catasto Fabbricati:

- box/posto auto p. S1

Catasto Fabbricati:

- box/posto auto p. T

Catasto Fabbricati:

- box/posto auto p. T

Catasto Fabbricati:

TRASCRIZIONI

- Formalità **104122** del **24/12/2004**

atto di compravendita a rogito

sede Roma), c.

a favore:

proprietà superficciaria 1/1

contro:

proprietà superficciaria 1/1 (separazione beni)

importo:

-

note:

Regolamento di condominio depositato agli atti del notaio

Roma con verbale in

c e trascritto; convenzione Comune
di Roma a rogito notaio del 04/02/1994 rep.49609/7420 registrato a Roma il
21/02/1994 al r s serie 1B e trascritto a Roma 1 in data 10/02/1994 form. 4922; sull'atto sopra citato
si accolla il residuo mutuo frazionato gravante sugli immobili pari ad € 39.839,00,
concesso dalla di cui alle form.14720-14721/1995.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

- Iscrizione del **15/12/1995**
ipoteca convenzionale a garanzia di mutuo quindicennale per £ 900.000.000, a rogito notaio ((sede
Roma), del 14/12/1995 con
a favore: proprietà superficaria 1/1
contro: l. (sede Roma) proprietà superficaria 1/1
capitale: £ 900.000.000
interessi: 11,50%-13,50%
totale: £ 2.700.000.000
annotamento: -
note: l'immobile posto a garanzia è fabbricato in corso di costruzione ricadente sull'area distinta al Catasto

• Iscrizione **I del 15/12/1995**

ipoteca convenzionale a garanzia di mutuo quindicennale per £ 600.000.000, a rogito notaio (sede Roma), del 14/12/1995 rep.

a favore: B proprietà superficaria 1/1

contro: T proprietà superficaria 1/1

capitale: £ 600.000.000

interessi: 12,50%

totale: £ 1.800.000.000

annotamento: -

note: l'immobile posto a garanzia è fabbricato in corso di costruzione ricadente sull'area distinta al Catasto

Terreni di Roma sezione A foglio

• Iscrizione **23565 del 01/10/2008**

decreto ingiuntivo

a favore: proprietà superficaria 1/1

contro: T proprietà superficaria 1/1

capitale: € 851.050,98

interessi: € 229.783,77 } € 1.180.000,00

spese: € 99.165,25 }

annotamento: -

note: il decreto riguarda anche altri immobili citati nel presente documento.

- Iscrizione del **27/04/2009**

ipoteca legale

a favore: proprietà 1/1

contro: proprietà 1/1

capitale: € 14.211,50

totale: € 28.423,00

annotamento: -

note: si precisa che la formalità riguarda solo l'appartamento inoltre,
è proprietaria superficaria dell'immobile e non piena proprietaria come indicato sulla
formalità.

- Trascrizione del **20/05/2009**

verbale di pignoramento immobili Tribunale di Roma del 31/03/2009 rep.

a favore: proprietà superficaria 1/1

contro: proprietà superficaria 1/1

note: il decreto riguarda anche altri immobili citati nel presente documento.

decreto ingiuntivo Tribunale di Roma del 19/04/2008 rep

a favore:

proprietà 1/1

contro:

proprietà 1/1

capitale:

€ 851.050,98

interessi:

€ 229.783,77

} € 1.180.000,00

spese:

€ 99.165,25

annotamento:

-

note:

il decreto riguarda anche altri immobili citati nel presente documento.

- Trascrizione del **20/05/2009**

verbale di pignoramento immobili Tribunale di Roma del 31/03/2009 rep

a favore:

proprietà 1/1

contro:

proprietà 1/1

note:

il decreto riguarda anche altri immobili citati nel presente documento.

- cantina/deposito p. S1  Catasto Fabbrica 

TRASCRIZIONI

- Formalità del **02/02/2006**

atto di compravendita a rogito notaio / (sede Roma), del 23/01/2006 rep.
a favore: proprietà 1/1
contro: (sede Roma) proprietà 1/1
importo: -
note: Servitù di passaggio atto a rogito notaio M..... di Roma del 29/10/1987 rep.44414/8721
registrato a Roma il 18/11/1987 n°7858 e trascritto a Roma 1 il 18/11/1987 form. 59285.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

- Trascrizione del **17/01/2001**
verbale di pignoramento immobili Corte d'Appello di Roma del 28/11/2000 rep
a favore: proprietà 1/1
contro: proprietà 1/1
note: il pignoramento è riferito all'originaria unità
- Trascrizione **64090** del **16/11/2001**
verbale di pignoramento immobili Tribunale di Roma del 17/10/2001 rep.9282/2001
a favore: proprietà 1/1
contro: (sede Roma) proprietà 1/1
note: il pignoramento è riferito all'originaria unità
sull'atto; sull'atto di compravendita form.6569/2006 di cui sopra è riportato che il pignoramento è in

corso di estinzione a cura e spese della Società venditrice (Gestione Esercizi Commerciali e Turistici).

- Iscrizione del **15/03/2006**

ipoteca volontaria a garanzia di mutuo ventennale condizionato per € 760.000,00, a rogito notaic (sede Roma), del 10/03/2006 rep.

a favore: proprietà 1/1

contro: proprietà 1/1

capitale: € 760.000,00

interessi: 7,455%

totale: € 1.520.000,00

annotamento: -

note: -

- Iscrizione **23565** del **01/10/2008**

decreto ingiuntivo

a favore: a) proprietà 1/1

contro: proprietà 1/1

capitale: € 851.050,98
interessi: € 229.783,77
spese: € 99.165,25 } € 1.180.000,00

annotamento: -

note:

il decreto riguarda anche altri immobili citati nel presente documento.

- Trascrizione : del **20/05/2009**

verbale di pignoranza

a favore:

proprietà 1/1

contro:

proprietà 1/1

note:

il decreto riguarda anche altri immobili citati nel presente documento.

Conservatoria RR.II. **L'AQUILA** - periodo :

Unità immobiliare in Oricola località :

- edificio industriale

TRASCRIZIONI

- Formalità : del **08/07/2004**

atto di compravendita a rogito notaio

a favore:

(sede Roma), del 01/07/2004 rep

proprietà 1/1

contro:

proprietà 1/1

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

- Trascrizioni :

Costituzione servitù di passaggio perpetua a rogito notaio .

(sede Roma), del 31/05/1991 rep.5694

a favore:

contro:

note:

- Iscrizioni **98-99** del **20/01/1994**

ipoteca volontaria a garanzia di mutuo decennale per £ 650.000.000, a rogito notaio

(sede Avezzano),

del 30/12/1993 rep.7130

a favore:

contro:

<u>capitale:</u>	£ 650.000.000	}	£ 962.000.000
<u>interessi:</u>	£ 247.000.000		
<u>spese:</u>	£ 65.000.000		

annotamento: erogazione parziale form. 844 del 07/06/1994

(sede Roma) proprietà 1/1
proprietà 1/1

€
€
€
€

note: r 2003; il mutuo è riferito alla costruzione di edificio industriale avente superficie di mq 1.650 sul lotto distinto al Catasto Terreni di Oricola al

• Iscrizione del **27/12/1996**

ipoteca volontaria a garanzia di finanziamento quinquennale per £ 220.000.000, a rogito notaio Giuseppe Altieri (sede Avezzano), del 20/12/1996 rep.21397

a favore: proprietà 1/1

contro: proprietà 1/1

<u>capitale:</u>	£ 220.000.000	} £ 389.400.000
<u>interessi:</u>	£ 125.400.000	
<u>spese:</u>	£ 44.000.000	

annotamento: erogazione a saldo form. 1711 del 10/10/1997

note: finanziamento quinquennale con ultima rata al 31/05/2003.

• Iscrizione **7282** del **30/11/2004**

ipoteca volontaria a garanzia di mutuo decennale condizionato per € 500.000,00, a rogito notaio (sede

Roma), del 25/11,

a favore:

proprietà 1/1

contro:

proprietà 1/1

capitale: € 500.000,00

interessi: 3,4%

totale: € 1.000.000,00

annotamento: quietanza e conferma form. 2698 del 08/06/2007

- Iscrizione : del 22/10/2009

decreto ingiuntivo

a favore:

proprietà 1/1

contro:

proprietà 1/1

capitale: € 851.050,98
interessi: € 229.783,77
spese: € 99.165,25

} € 1.180.000,00

annotamento: -

La presente indagine si compone di n°19 pagine e n°2 allegati.

Roma 07/04/2010

Ispezione telematica

Richiedente BCCTTR

Nota di trascrizione

Registro generale n.

Registro particolare n.

Presentazione n.18

del 15/05/2013

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione

Data

Pubblico ufficiale

Sede

Numero di repertorio

Codice fiscale

Dati relativi alla convenzione

Specie

ATTO GIUDIZIARIO

Descrizione

600 ESTRATTO DI SENTENZA DI FALLIMENTO

Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a servizi A

Richiedente

Indirizzo

Dati riepilogativi

Unità negoziali -

Soggetti a favore 1

Soggetti contro 1

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -

Denominazione o ragione sociale

Sede

Codice fiscale -

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -

Denominazione o ragione sociale

Sede

ROMA (RM)

Codice fiscale

Ispezione telematica

Richiedente

Nota di trascrizione

Registro generale n.

Registro particolare n.

Presentazione n. 18

del 15/05/2013

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

SI TRASCRIVE L'ESTRATTO DELLA SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO AI SENSI DELL'ART. 88
COMMA SECONDO DELLA L.F. E DELLA CIRCOLARE N. 3 DEL 24.04.2003 DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO.
FALLIMENTO 201300170

Ufficio Provinciale di L'AQUILA - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 12/06/2014 Ora 14:48:14
Pag. 1 - Fine

Ispezione telematica

per denominazione

Richiedente

Ispezione n. T203338 del 12/06/2014

Dati della richiesta

Codice fiscale:

Tipo di formalità:

Ulteriori restrizioni:

Periodo da ispezionare:

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal -/-/1979 al 12/06/2014

ATTENZIONE: presenza nel periodo -/-/1979 - 01/10/1988 di formalità non validate dall'ufficio

Per verificare i dettagli richiedere lo "Stato dell'automazione"

Elenco omonimi

1.

Con sede in ROMA (RM)

Codice fiscale

* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

**Elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico, in cui è presente il
soggetto richiesto**

1. TRASCRIZIONE CONTRO del 15/05/2013 - Registro Particolare 6297 Registro Generale 8053
Pubblico ufficiale TRIBUNALE SEZIONE FALLIMENTARE Repertorio 171/2013 del 26/04/2013
ATTO GIUDIZIARIO - ESTRATTO DI SENTENZA DI FALLIMENTO
Nota disponibile in formato elettronico

Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 1

Data 12/06/2014 Ora 14:46:14
Pag. 1 - Segue

Ispezione telematica

per denominazione

Richiedente

Dati della richiesta

Codice fiscale:

Tipo di formalità:

Ulteriori restrizioni:

Periodo da ispezionare:

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 02/01/1973 al 11/06/2014

Elenco omonimi

1.

Con sede in ROMA (RM)
Codice fiscale

2.

Con sede in ROMA (RM)
Codice fiscale

3.

Con sede in ROMA (RM)
Codice fiscale

* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

Elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico, in cui è presente il soggetto richiesto

1. TRASCRIZIONE CONTRO del 23/07/2010 - Registro Particolare 53184 Registro Generale 92416
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertoric del 06/07/2010
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI
Immobili siti in ROMA(RM)
Nota disponibile in formato elettronico
2. TRASCRIZIONE CONTRO del 21/02/2011 - Registro Particolare 7 Registro Generale 17045
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA - OTTAVA SEZIONE CIVILE Repertoric del 23/09/2010
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA PER DIVISIONE
Immobili siti in ROMA(RM)
Nota disponibile in formato elettronico
3. ISCRIZIONE A FAVORE del 21/02/2011 - Registro Particolare 2 Registro Generale 17046
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio del 23/09/2010
IPOTECA LEGALE derivante da DIVISIONE
Immobili siti in ROMA(RM)

Ispezione telematica

per denominazione

Richiedente BCCTTR

Elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico, in cui è presente il soggetto richiesto

SOGGETTO CREDITORE

Nota disponibile in formato elettronico

4. ANNOTAZIONE CONTRO del 02/03/2011 - Registro Particolare 4005 Registro Generale
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio del 06/07/2010
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Immobili siti in ROMA(RM)
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Iscrizione n. del 2008
5. ANNOTAZIONE CONTRO del 02/03/2011 - Registro Particolare 4006 Registro Generale
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio del 06/07/2010
ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - RESTRIZIONE DEI BENI
Immobili siti in ROMA(RM)
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Trascrizione n. del 2008
6. ISCRIZIONE CONTRO del 20/06/2011 - Registro Particolare Registro Generale
Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE Repertorio 3821 del 10/02/2010
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in ROMA(RM)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
7. ISCRIZIONE CONTRO del 25/07/2011 - Registro Particolare Registro Generale
Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE Repertorio del 23/09/2008
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in ROMA(RM)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
8. TRASCRIZIONE CONTRO del 28/05/2013 - Registro Particolare : Registro Generale
Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA Repertorio 171 del 04/03/2013
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI FALLIMENTO
Nota disponibile in formato elettronico

REP. N.

RACCOLTA N. 10660

VENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaquattro, il giorno primo del mese di luglio in

Roma, Via nel mio studio.

(1 luglio 2004)

Innanzi a me Notaio in Roma, iscritto nel

Collegio dei Distretti Notarili Riuniti di Roma, Velletri e

Civitavecchia, non assistito da testimoni per avervi i

comparenti d'accordo tra loro e con il mio consenso

rinunciato,

sono presenti i Signori:

- per la Società Società a responsabilità

limitata" con sede in Oricola (AQ), Località Casale

capitale sociale Euro 46.800,00-, iscritta

al n. 73109 del Repertorio Economico Amministrativo presso la

C.C.I.A.A. di L'Aquila, Cod. Fiscale e numero di iscrizione

al Registro delle Imprese di L'Aquila: 08522040586, P.IVA

il suo Amministratore Unico o legale

rappresentante Signor nato a Roma il 10 aprile

1965; imprenditore; domiciliato per la carica ove sopra,

fornito per Statuto dei più ampi poteri di ordinaria e

straordinaria amministrazione;

- per la Società con sede in Roma, Via

Piave n. 7, capitale sociale Euro 10.000,00, iscritta al n.

	<p>del Repertorio Economico Amministrativo presso la</p>
	<p>C.C.I.A.A. di Roma, Codice Fiscale, Partita Iva e numero di</p>
	<p>iscrizione al Registro delle Imprese di Roma: 7, il</p>
	<p>suo Amministratore Unico e legale rappresentante Sig.ra</p>
	<p>_____ nata a Roma il 19 gennaio 1970, imprenditore,</p>
	<p>domiciliata per la carica ove sopra, fornita per Statuto dei</p>
	<p>più ampi poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione.</p>
	<p>Detti componenti della cui identità personale io Notaio sono</p>
	<p>certo, hanno convenuto e stipulano quanto segue.</p>
	<p><u>ARTICOLO 1°</u> - La Società _____ - Società a</p>
	<p>responsabilità limitata", in persona come sopra, vende alla</p>
	<p>Società _____ che, come sopra rappresentata,</p>
	<p>compera:</p>
	<p>→ <u>Complesso immobiliare a destinazione industriale con corte</u></p>
	<p><u>annessa sito in Comune di Oricola (AQ), località</u></p>
	<p><u>C _____ della superficie tra coperto e</u></p>
	<p><u>scoperto di circa metri quadrati 3.716</u></p>
	<p><u>(tremilasettecentosedici), con accesso da due passi carrabili</u></p>
	<p><u>e pedonali dallo stradello di uso comune diramantesi dalla</u></p>
	<p><u>strada interna alla zona industriale a sua volta dipartentesi</u></p>
	<p><u>dalla Via _____ in prossimità dello svincolo per</u></p>
	<p><u>l'Autostrada Roma-L'Aquila. Detto complesso è articolato in</u></p>
	<p><u>una palazzina adibita ad uffici/capannone per l'esercizio</u></p>
	<p><u>produttivo e annesso corpo accessorio/magazzino</u></p>
	<p><u>strutturalmente autonomo, accessibile dalla corte comune e</u></p>

collegato internamente alla predetta palazzina mediante tunnel/corridoio pedonale sotterraneo e così più dettagliatamente articolato: al piano seminterrato del corpo di fabbrica accessorio un locale ripostiglio, disimpegno di accesso al tunnel e relativo tunnel di raccordo, un locale magazzino e tre locali tecnici; al piano terra dell'edificio principale locale laboratorio, locale ingresso, dieci vani ed accessori; al piano primo sempre dell'edificio principale dieci vani ed accessori ed al piano secondo sempre dell'edificio principale un locale adibito a foresteria e superfici terrazzate.

Il tutto confina nel suo insieme con proprietà

o suoi aventi causa, proprietà "Progenan S.r.l." o

suei aventi causa, Strada di Nucleo Industriale, proprietà

eredi Loreto Marcangeli o loro aventi causa, salvo altri ed è

distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Oricola, giusta

variazione n. del 26 gennaio 2004 Prot. 13975, al

ctg. D/7,

r.c. Euro 8.050,00.

A migliore identificazione di quanto sopra si allegano al

presente atto, quale unico documento, sotto la lettera A),

numero tre elaborati planimetrici, debitamente firmati,

omessane la lettura da parte di me Notaio per dispensa

avutane dalle parti.

ARTICOLO 2° - L'immobile innanzi descritto viene venduto e

	comperato nello stato di fatto e nella condizione giuridica
	in cui si trova, a corpo o non a misura, libero da persone
	e/o da cose, con tutti gli annessi diritti e pertinenze
	inerenti, nonché con tutti i patti, clausole, condizioni,
	obblighi e servitù attive e passive di cui all'atto a rogito
	Notaio di Roma del 31 maggio 1991 rep.n.
	5694/2898, in appresso citato e degli atti ivi richiamati,
	che la Società acquirente, in persona come sopra, dichiara di
	ben conoscere ed accettare.
	<u>ARTICOLO 3°</u> - Il possesso del complesso immobiliare in
	oggetto viene conferito alla Società acquirente da oggi e
	pertanto da oggi profitti ed oneri sono rispettivamente a suo
	vantaggio e carico.
	<u>ARTICOLO 4°</u> - Dichiaro la Società venditrice, in persona come
	sopra, che il complesso immobiliare alienato era di sua piena
	proprietà per averlo la stessa edificato in base alle infra
	indicate licenze edilizie sul terreno industriale, distinto
	in Catasto al foglio con sovrastante
	fabbricato rurale a lei pervenuto per acquisto dai Signori
	giusta l'atto a rogito Notaio Aldo Carusi di Roma del 31
	maggio 1991 rep.n. registrato a Roma - Atti
	Pubblici - in data 18 giugno 1991 e debitamente trascritto.
	La stessa Società venditrice, in persona come sopra,

garantisce che quanto alienato è libero da iscrizioni, trascrizioni pregiudizievoli, vincoli, oneri e privilegi anche di natura fiscale, ad eccezione:

a) dell'ipoteca a favore della

con sede in Roma iscritta in data 20 gennaio 1994 ai

numeri 98 e 99 di formalità;

b) e dell'ipoteca a favore della

con sede in Roma iscritta in data 27 dicembre 1996 al

numero 1919 di formalità; entrambe ben note alla Società acquirente.

Le parti esonerano me Notaio da ogni e qualsiasi responsabilità in merito alle visure ipotecarie e catastali relative al presente atto.

Dichiara la Società venditrice, in persona come sopra, che tutte le imposte e tasse relative all'immobile in contratto ed in particolare quelle conseguenziali ai passaggi di proprietà del medesimo a qualsiasi titolo nel ventennio, sono state regolarmente soddisfatte, volendo in caso contrario la stessa Società venditrice risponderne con esonero della Società acquirente da ogni e qualsiasi responsabilità e semplice molestia.

Ai sensi e per gli effetti del D.P.R. n. 445 del 28 dicembre 2000, della Legge 28 febbraio 1985 n.47 e successive modificazioni e della vigente normativa in materia urbanistica, il Signor dichiara sotto la propria

	personale responsabilità e consapevole delle pene comminate
	dalla legge contro i testi falsi o reticenti;
	- che il fabbricato nella sua originaria consistenza era
	stato costruito in epoca anteriore al 1° settembre 1967;
	- che il fabbricato in oggetto nella sua attuale consistenza
	è stato edificato in base a concessione edilizia n. 347
	rilanciata dal Comune di Oricola in data 23 luglio 1991 e
	successiva variante n. del 9 ottobre 1996;
	concessione edilizia n. 2084 rilasciata dal Comune di Oricola
	in data 6 novembre 1998 e successiva variante per riduzione
	in corso d'opera n. 1/2001 rilasciata dal Comune di Oricola
	in data 2 marzo 2001.
	Le parti dichiarano concordemente di non aver affidato al
	Notaio rogante l'onere di provvedere ad accertamenti
	urbanistici, né di controllare le corrispondenze con le
	risultanze amministrative delle dichiarazioni come sopra
	fatte dalla parte alienante.
	<u>ARTICOLO 5°</u> - Il prezzo è stato convenuto in complessivi Euro
	980.000,00 (novecentottantamila virgola zero centesimi) più
	IVA come per legge e viene regolato come segue:
	- quanto ad Euro 6.565,64 (seimilacinquecentosessantacinque
	virgola sessantaquattro centesimi) la parte venditrice
	dichiara di averle ricevute prima d'ora dalla parte
	acquirente a cui favore rilascia pertanto ogni più ampia
	quietanza;

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
L' Aquila

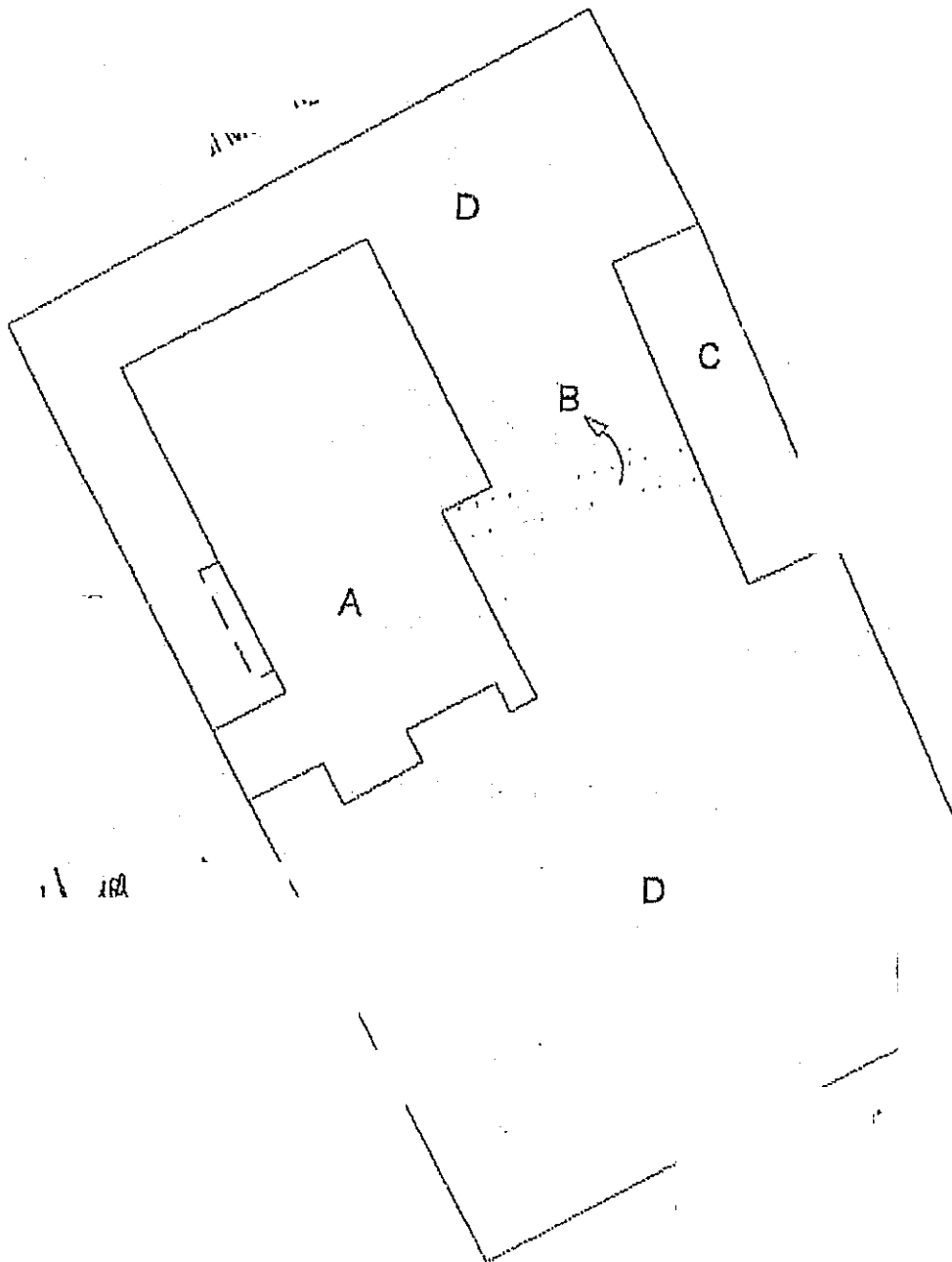
Sezione:
Foglio:
Particella:
Subalterno:

n. 1 Scala 1:500

Planimetria generale

Sub 5 = A + B + C (Fabbricati)

Sub 6 = D (Corte esclusiva)



quanto al residuo Euro 973.434,36
(novecentosettantatremilaquattrocentotrentaquattro virgola trentasei centesimi) la parte acquirente si accolla i debiti a carico della società venditrice vantati dai seguenti
creditori per l'importo a ciascuno di essi pertocante o
precisamente:
1) con sede Roma, Via
(finanziamento n. s
finanziamento n. (per l'importo complessivo di Euro
159.269,14 (centocinquantanovemiladuecentosessantatrive
virgola quattordici centesimi);
2) con sede Roma, Via
per Euro 22.082,76 (ventiduemiladuecentadue virgola
settantasei centesimi);
3) Computers and con sede Roma, Via Al
n. 23 per l'importo di Euro 97.200,00
(novantasettemiladuecento virgola zero centesimi);
4) con sede Roma, per l'importo
di Euro 41.200,00 (quarantunomiladuecento virgola zero
centosimi);
5)
(VI), per l'importo di Euro 16.642,93
(sedicimilaseicentoquarantadue virgola novantatré centosimi);
6)
aprile 1946, domiciliato a Roma, Via I

per l'importo di Euro 6.000,00 (seimila virgola zero centesimi);

7)

per Euro 1.000,00 (mille virgola zero centesimi);

8)

con sede in Cinisello Balsamo (MI),

per l'importo di Euro 6.211,61 (seimiladuecentoundici virgola sessantuno centesimi);

9)

con sede in Roma,

4 per l'importo di Euro 89.827,92 (ottantanove mila ottocentoventisette virgola novantadue centesimi);

10)

l'importo di Euro 534.000,00 (cinquecentotrentaquattromila virgola zero centesimi).

Essendo stato così regolato l'intero prezzo della vendita la Società venditrice, in persona come sopra, rilascia a favore della Società acquirente ampia e liberatoria quietanza con rinuncia all'ipoteca legale e con onere del Signor Conservatore dei RR.II. competente da ogni e qualsiasi responsabilità al riguardo.

La parte acquirente si impegna a tutte sue cure e spese a notificare copia del presente atto ai sopra citati creditori a tutti gli effetti di legge.

ARTICOLO 6° - Le spese del presente atto o sue dipendenti

sono a carico della parte acquirente.

Il presente atto è soggetto ad I.V.A.

Io Notaio ho redatto questo atto che ho letto alle parti che lo approvano,

Dattiloscritto su tre fogli per pagine otto e fin qui della nona e completato a mano da me Notaio.

Firmato:

Contratto di locazione

Con la presente scrittura privata

il Locatore:

con sede in Roma, in

iscritta al REA della CCIAA di Roma al n. _____

CF e P.

IVA _____

in persona di _____

nato a Roma

il 10 aprile 1965, imprenditore, CF _____

domiciliato in Roma, in _____

Concede in locazione

al Conduttore:

iscritta al REA della CCIAA di Roma al n. _____

), CF e P.

IVA _____

3, in persona di _____

nato a

Roma 09/11/1950, imprenditore, CF _____

domiciliato in Roccagiovine (RM), _____

Il complesso immobiliare a destinazione industriale
con corte annessa, sito nel Comune di Oricola (AQ); località
Casale Marcangeli, della superficie tra coperto e scoperto di mq
3.716 (tremilasettecentosedici), con accesso da due passi
carrabili e pedonabili dallo stradello di uso comune che si
dirama dalla strada interna alla zona industriale che, a sua volta,



Contratto di locazione

inizia dalla Via _____ in prossimità dello svincolo -
uscita Carsoli - dell'autostrada A 24 Roma/Aquila.

Detto complesso è articolato in una palazzina adibita ad uffici/capannone per l'esercizio produttivo ed annesso corpo accessorio/magazzino, strutturalmente autonomo, accessibile dalla corte comune e collegato internamente alla predetta palazzina mediante tunnel/corridoio pedonale sotterraneo e così più dettagliatamente articolato: al piano seminterrato del corpo di fabbrica accessorio un locale ripostiglio, disimpegno di accesso al tunnel e relativo tunnel di raccordo, un locale magazzino e tre locali tecnici; al piano terra dell'edificio principale locale laboratorio, locale ingresso, dieci vani ed accessori; al piano primo sempre dell'edificio principale dieci vani ed accessori ed al piano secondo, sempre dell'edificio principale un locale adibito a foresteria, un sottotetto e superfici terrazzate.

Il tutto distinto al Catasto Fabbricati del comune di Oricola: n. _____
(giusta variazione del 26/01/04), protocollo
13975, al
categoria D/.

A migliore identificazione di quanto sopra si allegano al contratto gli elementi planimetrici fotocopiati dall'atto di provenienza dell'immobile (repertorio 23064, raccolta 10660 del 01/07/2004) a rogito del Notaio Marco De Luca in Roma.

Contratto di locazione

Ai seguenti patti e condizioni:

1. Il Conduttore dichiara di prendere in locazione l'immobile ad uso stabilimento industriale con annessi magazzini, uffici e centro ricerca.
 2. La durata della locazione è fissata, con accordo fra le parti, in anni 6 (sei). Alla scadenza della locazione, il contratto si rinnoverà, automaticamente, ex art. 2, L. 431/98, salvo disdetta data, a mezzo lettera raccomandata a/r, da una delle due Parti, con preavviso di almeno un anno.
 3. Il corrispettivo della locazione è convenuto in euro 25.000,00 (venticinquemila) annui, oltre IVA di legge, da versarsi in un'unica rata annuale anticipata corrisposta nei modi indicati dal Locatore.
 4. Il contratto inizierà a decorrere dalla data dell'entrata in possesso dell'immobile da parte del Conduttore.
- Le parti si danno reciproca conoscenza che, alla data di sottoscrizione della presente scrittura, l'immobile è occupato dalla società _____ che sta trasferendo la propria attività industriale in un altro sito e che si è formalmente impegnata alla consegna dell'immobile entro e non oltre il 31 maggio 2007.
- Il verbale di consegna dell'immobile, sottoscritto dalla _____ per la decorrenza del canone.

Contratto di locazione

8. Il Conduttore dichiara di aver visitato l'immobile e di averlo trovato in stato di degrado per incuria e cattiva manutenzione.

9. Con la sottoscrizione del presente atto Il Locatore concede al Conduttore, che accetta, il diritto di opzione all'acquisto del complesso industriale in oggetto da esercitare in qualsiasi momento e per l'intera durata del contratto e dei suoi eventuali successivi rinnovi, alle seguenti condizioni:

- il prezzo di vendita dell'immobile, libero da gravami ed ipoteche, viene stabilito in euro 900.000/00 (novecentomila);

- si conviene fra le parti che dal prezzo di vendita concordato al precedente punto dovranno essere detratti tutti i canoni pagati a partire dall'inizio della locazione;

- viene concordato fra le Parti che, a far data dal 01/01/2012, se il diritto di opzione non fosse stato ancora esercitato, l'importo pattuito per l'immobile verrà rivalutato, annualmente, del 2%.

- la rivalutazione non sarà applicata se - successivamente al 01/01/2012 - all'eventuale richiesta di esercitare il diritto all'acquisto da parte del Conduttore, il Locatore non potrà rispettare i termini pattuiti per l'acquisto (ad esempio: proprietà libera da gravami e/o ipoteche).

10. Eventuali adeguamenti tecnico strutturali del complesso industriale alle vigenti normative e tutte le migliorie effettuate dal Conduttore, sino ad un valore di euro 400.000/00

Contratto di locazione

(quattrocentomila), saranno riconosciute dal Locatore al Conduttore, in caso di compravendita, per il 50% dell'importo al netto dell'IVA e delle vigenti imposte.

Il valore delle migliorie sarà evidenziato dalle appropriate fatture ricevute dal Conduttore per i lavori effettuati.

Nel caso di conclusione della locazione alla naturale scadenza contrattuale, il Locatore riconoscerà al Conduttore il 100% delle migliorie apportate, sempre sino al massimo valore di 400.000/00 (quattrocentomila) euro, detraendo, però, una percentuale di ammortamento per utilizzo pari al 7,5% annuo dell'ammontare totale, a partire dall'esercizio annuale successivo alla presa di possesso dell'immobile da parte del Conduttore.

11. Sono a carico del Conduttore gli oneri e spese per la riparazione di manutenzione ordinaria e per l'adeguamento della struttura alle proprie necessità lavorative, e comunque tutto ciò che concerne gli impianti sanitari, con l'esclusione della rete fognaria e dei pozzi, le serrature, le chiavi e la verniciatura dei muri.

12. Il Conduttore prende atto che l'immobile è sprovvisto di impianto di riscaldamento, in quanto l'esistente, disattivato, non è a norma di legge.

Contratto di locazione

13. Nel canone di affitto non sono comprese le spese di telefono ed energia elettrica, nonché la tassa di smaltimento rifiuti urbani ed industriali.

Il Conduttore dovrà corrispondere le somme dovute per detti titoli nei termini stabiliti dalle Società somministranti il servizio. Inoltre, a sua cura e spese, dovrà volturarle a proprio nome.

14. Il Locatore prende atto che il Conduttore, per la propria produzione e ricerca, è soggetto agli obblighi di sicurezza militare (NOS); pertanto accetta che l'ispezione della cosa locata, al fine di controllare la buona tenuta dell'immobile, avvenga previo appuntamento e compatibilmente con gli obblighi di sicurezza della produzione e della ricerca.

15. Al termine del contratto il Conduttore dovrà riconsegnare la cosa locata in buono stato.

16. Qualunque ricevuta, comunicazione o modifica del contratto dovrà farsi tassativamente per iscritto, o a mezzo mail o a mezzo raccomandata a.r. esclusa ogni altra forma o mezzo di prova.

17. La presente scrittura sarà registrata a cura del Locatore, il quale dovrà consegnarne una copia al Conduttore. Non provvedendovi il Locatore, sarà obbligo del Conduttore adempiere alla registrazione.

Contratto di locazione

Le spese di registrazione, anche in multa e /o penale, saranno al 50% fra le parti.

18. Per quanto non espressamente specificato nella presente scrittura si fa riferimento alla vigente normativa sulle locazioni industriali.

19. Per qualsivoglia controversia sarà competente il Foro di Roma.

Roma, 11 gennaio 2006

Letto, approvato e sottoscritto.

Ai sensi e per gli effetti dell'art.li 1341 1342 CC e successive modificazioni, si approvano specificatamente i seguenti articoli:*

- 1 natura del contratto;
- 2 durata;
- 3 corrispettivo del contratto;
- 4 decorrenza;
- 5 cessione del contratto e sublocazione;
- 9 diritto di prelazione;
- 10 migliorie e riconoscimento del valore;

Contratto di locazione

- 11 oneri ordinari;
- 14 obblighi sicurezza militare;
- 15 riconsegna del bene;
- 16 variazioni del contratto;
- 17 registrazione del contratto;
- 18 normative vigenti;
- 19 foro competente.

Roma, 11 gennaio 2006

Verbale di consegna del 4 novembre 2008

Fra:

E:

RELATIVAMENTE AL
complesso immobiliare a destinazione industriale
con corte annessa, sito nel Comune di Oricola (Aq),
località _____ della superficie tra
coperto e scoperto di mq 3.716
(tremilasettecentosedici), con accesso da due passi
carrabili e pedonabili dallo stradello di uso
comune che si dirama dalla strada interna alla
zona industriale che, a sua volta, inizia dalla Via
_____ in prossimità dello svincolo –
uscita Carsoli – dell'autostrada A 24 Roma/Aquila.
Detto complesso è articolato in una palazzina
adibita ad uffici/capannone per l'esercizio
produttivo ed annesso corpo accessorio/magazzino
strutturalmente autonomo accessibile dalla corte
comune e collegato internamente alla predetta
palazzina mediante tunnel/corridoio pedonale
sotterraneo e così più dettagliatamente articolato:
al piano seminterrato del corpo di fabbrica
accessorio un locale ripostiglio, disimpegno di
accesso al tunnel e relativo tunnel di raccordo, un
locale magazzino e tre locali tecnici; al piano terra
dell'edificio principale locale laboratorio, locale
ingresso, dieci vani ed accessori; al piano primo
sempre dell'edificio principale dieci vani ed
accessori ed al piano secondo secondo, sempre



Verbale di consegna del 4 novembre 2008

dell'edificio principale un locale adibito a foresteria, un sottotetto e superfici terrazzate. Il tutto distinto al Catasto Fabbricati del comune di Oricola: n. (giusta variazione del 26/01/04), protocollo

IN OBBLIGO ED ESECUZIONE DEL
contratto di locazione sottoscritto in data 11 gennaio 2006 fra la (locatore) e la

SPECIFICATAMENTE

1. Il signor _____ consegna al signor _____, che le accetta, le chiavi di accesso, in triplice copia, sia per i cancelli che per le porte interne, del complesso industriale.
2. Le parti si danno reciproco atto che l'immobile è completamente vuoto e libero da qualsivoglia ingombro, macchinario e stigliatura e/o da rifiuti industriali di qualsivoglia specie.
3. Ad esclusione della luce elettrica (contratto disdetto con _____ non sono attive utenze per gas, telefono e trasmissione dati.
4. Il signor _____ a nome e per conto della _____ dichiara di entrare formalmente nel possesso dell'immobile in data 4 novembre 2008 alle ore dodici, accettandolo nello stato di fatto in cui si trova e mallevando il signor Giuseppe Fundarò e la _____ da qualsivoglia responsabilità, a partire dalla data e dall'ora indicata per danni a persone, ambiente e/o cose.

Oricola, 4 novembre 2008



Marche da Bollo da 1000 lire 01/1976

Contratto di sublocazione per immobile industriale in Oricola (A)

Contratto di sublocazione



Fra:

n. 4, iscritta al REA della CCIAA di Roma al n.

Codice Fiscale e

Partita Iva: , in persona di

, nato a Torino il

2/11/1976, imprenditore, CF:

domiciliato in Roma, Via

conduttore

Handwritten signature

Handwritten signature

Contratto di sublocazione per immobile industriale in Oricola (AQ)

Premesso:

- I. che con contratto di locazione dell' 11 gennaio 2006 la Società
con sede in Roma, in , in quanto
proprietaria, concedeva in locazione, con decorrenza dall' 8 novembre
2008, alla

*“ il complesso immobiliare a destinazione industriale con
corte annessa, sito nel Comune di Oricola (AQ), località Casale
... della superficie tra coperto e scoperto di mq 3.716,
con accesso da due passi carrabili e pedonabili dallo stradello di
uso comune che si dirama dalla strada interna alla zona
industriale che, a sua volta, inizia dalla Via
prossimità dello svincolo – uscita Carsoli – dell'autostrada A 24
Roma/Aquila. Detto complesso è articolato in una palazzina
adibita ad uffici/capannone per l'esercizio produttivo ed annesso
corpo accessorio/magazzino, strutturalmente autonomo,
accessibile dalla corte comune e collegato internamente alla
predetta palazzina mediante tunnel/corridoio pedonale sotterraneo
e così più dettagliatamente articolato: al piano seminterrato del
corpo di fabbrica accessorio un locale ripostiglio, disimpegno di*

Contratto di sublocazione per immobile industriale in Oricola (AQ)

accesso al tunnel e relativo tunnel di raccordo, un locale magazzino e tre locali tecnici; al piano terra dell'edificio principale locale laboratorio, locale ingresso, dieci vani ed accessori; al piano primo sempre dell'edificio principale dieci vani ed accessori ed al piano secondo, sempre dell'edificio principale un locale adibito a foresteria, un sottotetto e superfici terrazzate. Il tutto distinto al Catasto Fabbricati del comune di Oricola: n. _____ (giusta variazione del 26/01/04), protocollo 13975, al foglio _____ categoria D7. A migliore identificazione di quanto sopra si allegano al contratto gli elementi planimetrici fotocopiati dall'atto di provenienza dell'immobile (repertorio 23064, raccolta 10660 del 01/07/2004) a rogito del Notaio

II. che nel contratto venivano stabilite le seguenti condizioni:

- 1. Il Conduttore dichiara di prendere in locazione l'immobile ad uso stabilimento industriale con annessi magazzini, uffici e centro ricerca.*
- 2. La durata della locazione è fissata, con accordo fra le parti, in anni (sei). Alla scadenza della locazione, il contratto si rinnoverà, automaticamente, ex art. 2, L. 431/98, salvo disdetta data, a*

Contratto di sublocazione per immobile industriale in Oricola (AQ)

mezzo lettera raccomandata a/r, da una delle due Parti, con preavviso di almeno un anno.

3. Il corrispettivo della locazione è convenuto in euro 25.000,00 (venticinquemila) annui, oltre IVA di legge, da versarsi in un'unica rata annuale anticipata corrisposta nei modi indicati dal Locatore.
4. Il contratto inizierà a decorrere dalla data dell'entrata in possesso dell'immobile da parte del Conduttore. Le parti si danno reciproca conoscenza che, alla data di sottoscrizione della presente scrittura, l'immobile è occupato dalla società S.r.l., che sta trasferendo la propria attività industriale in un altro sito e che si è formalmente impegnata alla consegna dell'immobile entro e non oltre il 31 maggio 2007. Il verbale di consegna dell'immobile, sottoscritto dalla _____ e dalla _____, farà fede per la decorrenza del canone.
5. È consentita al Conduttore la cessione del contratto e la sublocazione anche parziale della cosa locata
6. I ratei condominiali dovranno essere corrisposti dal Conduttore direttamente al Consorzio Industriale di Carsoli / Oricola a far data dall'ingresso della _____ nel possesso dell'immobile. Eventuali oneri arretrati alla data di presa in carico dell'immobile

Contratto di sublocazione per immobile industriale in Oricola (AQ)

da parte del Conduttore saranno immediatamente regolarizzati dal Locatore senza alcun aggravio per il Conduttore. Il Conduttore non potrà in alcun modo ritardare il pagamento dei ratei e degli oneri accessori oltre i termini stabiliti dalle vigenti disposizioni di legge e non potrà far valere alcuna azione o eccezione se non dopo il pagamento delle rate scadute.

7. Il Conduttore si obbliga ad usare la cosa locata e gli accessori esterni con la massima diligenza ed a rispettare il decoro e la tranquillità di tutto il Consorzio Industriale di Carsoli / Oricola.
8. Il Conduttore dichiara di aver visitato l'immobile e di averlo trovato in stato di degrado per incuria e cattiva manutenzione.
9. Con la sottoscrizione del presente atto Il Locatore concede al Conduttore, che accetta, il diritto di opzione all'acquisto del complesso industriale in oggetto da esercitare in qualsiasi momento e per l'intera durata del contratto e dei suoi eventuali successivi rinnovi, alle seguenti condizioni:
10. il prezzo di vendita dell'immobile, libero da gravami ed ipoteche, viene stabilito in euro 900.000/00 (novecentomila);
11. si conviene fra le parti che dal prezzo di vendita concordato al precedente punto dovranno essere detratti tutti i canoni pagati a partire dall'inizio della locazione;



Contratto di sublocazione per immobile industriale in Oricola (AQ)

12. viene concordato fra le Parti che, a far data dal 01/01/2012, se il diritto di opzione non fosse stato ancora esercitato, l'importo pattuito per l'immobile verrà rivalutato, annualmente, del 2%.
13. la rivalutazione non sarà applicata se - successivamente al 01/01/2012 - all'eventuale richiesta di esercitare il diritto all'acquisto da parte del Conduttore, il Locatore non potrà rispettare i termini pattuiti per l'acquisto (ad esempio: proprietà libera da gravami e/o ipoteche).
14. eventuali adeguamenti tecnico strutturali del complesso industriale alle vigenti normative e tutte le migliorie effettuate dal Conduttore, sino ad un valore di euro 400.000/00 (quattrocentomila), saranno riconosciute dal Locatore al Conduttore, in caso di compravendita, per il 50% dell'importo al netto dell'IVA e delle vigenti imposte.
15. il valore delle migliorie sarà evidenziato dalle appropriate fatture ricevute dal Conduttore per i lavori effettuati.
16. nel caso di conclusione della locazione alla naturale scadenza contrattuale, il Locatore riconoscerà al Conduttore il 100% delle migliorie apportate, sempre sino al massimo valore di 400.000/00 (quattrocentomila) euro, detraendo, però, una percentuale di ammortamento per utilizzo pari al 7,5% annuo dell'ammontare

Contratto di sublocazione per immobile industriale in Oricola (AQ)

totale, a partire dall'esercizio annuale successivo alla presa di possesso dell'immobile da parte del Conduttore.

17. il Conduttore prende atto che l'immobile è sprovvisto di impianto di riscaldamento, in quanto l'esistente, disattivato, non è a norma di legge.

18. nel canone di affitto non sono comprese le spese di telefono, energia elettrica e le tasse di smaltimento rifiuti urbani ed industriali. Il Conduttore dovrà corrispondere le somme dovute per detti titoli nei termini stabiliti dalle Società somministranti il servizio. Inoltre, a sua cura e spese, dovrà volturarle a proprio nome.

19. per quanto non espressamente specificato nella presente scrittura si fa riferimento alla vigente normativa sulle locazioni industriali.

20. per qualsivoglia controversia sarà competente il Foro di Roma. "

III. che fra le Parti

si stabilisce che il contratto di 19 punti, sopra
elencato, fra _____ verrà definito, per brevità,
" contratto principale ".



Tutto ciò' premesso,

si conviene

A. Le premesse sono parte integrante della scrittura.

B.

I _____, iscritta al REA della CCIAA di Roma al n. _____

Codice Fiscale e Partita Iva: _____ ai sensi dell'articolo 5 del
contratto di locazione sottoscritto da

_____ in data 11
gennaio 2006, dove si afferma: " è consentita al Conduttore la
cessione del contratto e la sublocazione anche parziale della cosa
locata",

concede in sublocazione

alla _____ con sede in Oricola (AQ) Località

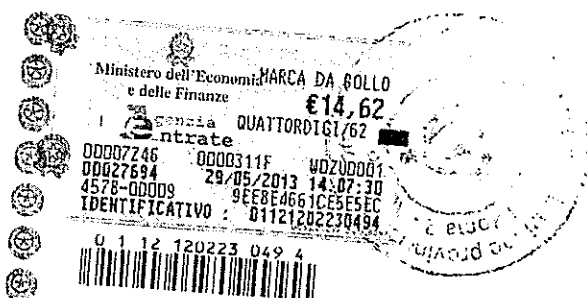
_____, iscritta al REA della CCIAA dell'Aquila al n. _____

Codice Fiscale e Partita Iva: _____, **il complesso
immobiliare** a destinazione industriale con corte annessa, sito nel
Comune di Oricola (AQ), località _____ della superficie tra
coperto e scoperto di mq 3.716 (tremilasettecentosedici) **alle condizioni
tutte del contratto principale di locazione.**

Contratto di sublocazione per immobile industriale in Oricola (AQ)

Si evidenzia:

- 1. DURATA.** La durata del contratto di sublocazione sarà la stessa indicata nel contratto principale, con le medesime condizioni di risoluzione e/o rinnovo.
- 2. DECORRENZA.** Il contratto di sublocazione avrà decorrenza dal 1 luglio 2010.
- 3. CORRISPETTIVO.** Il corrispettivo della locazione è convenuto in euro 25.000,00 (venticinquemila) annui, oltre IVA di legge, da versarsi in un'unica rata annuale anticipata.
Per l'anno 2010 il corrispettivo, pari a sei mesi, sarà di euro 12.500,00 (dodicimilacinquecento).
- 4. DIRITTO DI PRELAZIONE.** La
SRL) si impegna a cedere, come in effetti cede, alla
I
tutti i diritti di prelazione ed acquisto così come
espressi nel contratto principale.
- 5. MIGLIORIE.** si obbliga ad
effettuare, a proprio onere e spese, visto lo stato di degrado ed incuria del
complesso immobiliare, le migliorie e gli adeguamenti tecnico strutturali
del complesso industriale alle vigenti normative sino ad un valore di euro
400.000/00 (quattrocentomila). Nel caso di conclusione della locazione
alla naturale scadenza contrattuale, verranno riconosciute alla I



[Handwritten signatures]

Contratto di sublocazione per immobile industriale in Oricola (AQ)

il 100% delle migliorie apportate, sempre sino al massimo valore di euro 400.000/00 (quattrocentomila), detraendo, però, una percentuale di ammortamento per utilizzo pari al 7,5% annuo dell'ammontare totale, a partire dall'esercizio annuale successivo alla presa di possesso dell'immobile da parte del Conduttore.

6. **SUBLOCAZIONE.** E' consentita alla la cessione del contratto e la sublocazione anche parziale della cosa locata
7. **NORMATIVA.** Per quanto non espressamente specificato nella presente scrittura si fa riferimento alla vigente normativa sulle locazioni industriali.
8. **FORO COMPETENTE.** Per qualsivoglia controversia, di qualsivoglia specie, sarà competente esclusivo il Foro di Roma.

Roma, 01 giugno 2010

Letto, approvato e sottoscritto.



Contratto di sublocazione per immobile industriale in Oricola (AQ)

Ai sensi e per gli effetti dell'art.li 1341 1342 CC e successive modificazioni, si approvano specificatamente i seguenti articoli:

A: premesse. B: possibilità sublocazione. B.1: durata del contratto. B.2: decorrenza. B.3: corrispettivo del contratto. B.4: diritto di prelazione. B.5: migliorie. B.6: sublocazione. B.7: normativa. B.8: 18 foro competente.

Roma, 01 giugno 2010

Consegna documenti immobile in Oricola (AQ), Località Casale Marcangeli

Allegati alla presente consegno i seguenti documenti:

- 1) contratto di locazione dell'1.11.2006 tra la
[redacted] e contratto di sublocazione
dell'1.06.2010 tra quest'ultima e la Revoind Industriale S.r.l.;
- 2) ultima racc. a/r del 20.06.2014 (ce ne sono anche altre precedenti del
5.04.2013 e 06.06.2013), rimasta priva di riscontro, inviata dalla sottoscritta
alla [redacted] (tornata al mittente come le precedenti) ed alla
[redacted] al fine di intimare il pagamento dei canoni di
locazione o, meglio, dell'indennità di abusiva occupazione, non avendo le
suddette società corrisposto alcunché al proprietario [redacted] sin dal
4.11.2008, data di immissione nel possesso dell'immobile.

Proprio per tale motivo, con le suddette lettere, la Curatrice invitava le società occupanti a liberare immediatamente l'immobile da persone e cose e a riconsegnarlo alla Curatela, cosa non ancora avvenuta (né alcuna indennità è stata corrisposta anche dopo la dichiarazione di fallimento della

Cordiali saluti.

Roma, 26.06.2014

OGGETTO : Fallimento n. (Tribunale Roma).
Complesso immobiliare a destinazione industriale in Oricola (AQ), Località

Facendo seguito alle mie racc. a/r del 5.04.2013 e 06.06.2013, comunico nuovamente che alcun pagamento è mai intervenuto in favore della (proprietaria dell'immobile in oggetto) da parte della conduttrice, né della subconduttrice (tenuta, ai sensi dell'art. 1595 c.c., a pagare direttamente il locatore in caso di morosità del conduttore, circostanza di cui la era ben consapevole quantomeno dal mese di Novembre 2010 a seguito di accesso in loco del Dr.

Amministratore della società locatrice) sin dalla presa in possesso del

complesso industriale, per la prima nel mese di Novembre 2008 e per la seconda nel mese di Giugno 2010.

Stante la morosità del conduttore

S.r.l.) e del subconduttore nonostante le "promesse" di pagamento rivolte dapprima al poi alla sottoscritta Curatrice (essendo la in fallimento dal 4.03.2013), che si è vista corrispondere una indennità di occupazione per il solo mese di Gennaio 2014, con la presente comunico nuovamente e formalmente la **risoluzione per grave inadempimento del contratto di locazione dell'11.01.2006** tra la (già con conseguente risoluzione, ai sensi dell'art. 1595 c.c., anche **del contratto di sub-locazione dell'1.06.2010** tra ~

Rinnovo, pertanto, l'invito formale:

- a **liberare immediatamente lo stabilimento industriale** in oggetto, consegnandolo al Fallimento libero da persone e cose
- a **corrispondere** al Fallimento almeno la **complessiva somma di € 150.000,00***, oltre **IVA** (salvo maggiori importi dovuti a seguito di valutazione del giusto canone/indennità spettante per quel tipo di stabilimento), a titolo di indennità di abusiva occupazione del citato complesso immobiliare dal 2008 ad oggi (n. 6 anni), oltre interessi legali dalle singole scadenze, mediante assegno circolare intestato al Fallimento n. 170/2013 Techfinance S.r.l. da consegnarsi presso lo Studio della Curatrice.

In mancanza, mi vedrò costretta a tutelare i diritti del Fallimento da me rappresentato nelle sedi giudiziarie più opportune, con aggravio di spese a Vostro carico.

In attesa di cortese ed urgente riscontro, porgo distinti saluti.

Roma, 20.06.2014



FOTO ESTERNA DELL' INTERO FABBRICATO



FOTO ESTERNA CASALE ORIGINARIO



FOTO ESTERNE DEL FABBRICATO



FOTO INTERNA- AMBIENTE DELL' EDIFICIO ORIGINALE



FOTO INTERNA: AMBIENTE DELL' EDIFICIO ORIG



FOTO INTERNA: AMBIENTI DEL CASALE ORIGIN/

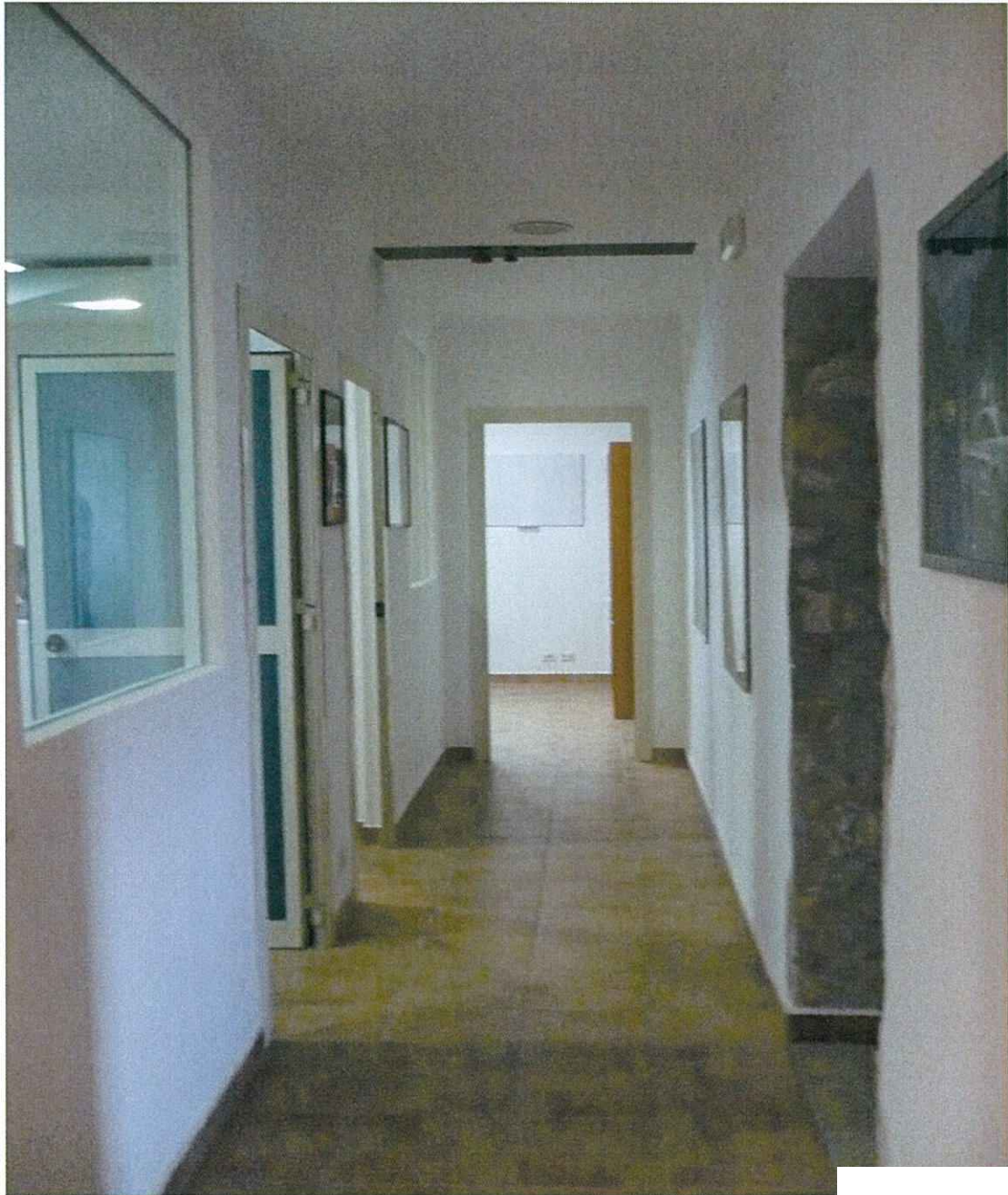


FOTO INTERNA: CORRIDOIO (CORPO INTERMEDIO)



FOTO INTERNA: AMBIENTE DEL CAPANNONE INDUSTRIALE



FOTO ESTERNA- ACCESSO CARRABILE:1° CANCELLO



FOTO ESTERNA- PASSO CARRABILE 2° ACCESS



UNO DEI VOLUMI SUL RETRO (NON AUTORIZ
(Vedi piantina All. 8b- VOLUME 1-)



INTERNO DI UNO DEI VOLUMI SUL RETRO NON AUTORI
(Vedi piantina All. 8b- VOLUME 1)

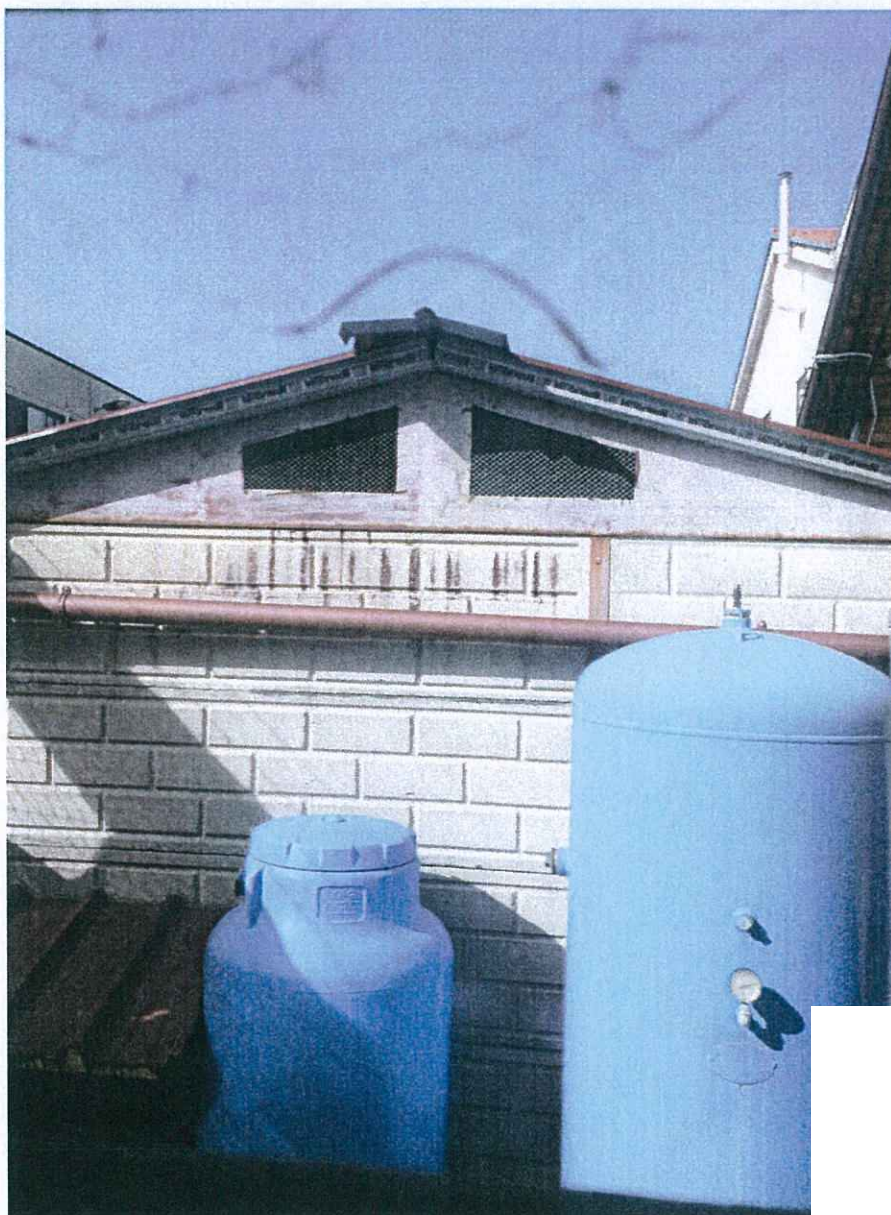


PARTICOLARE COPERTURA DI UNO DEI VOLUMI SUL RETRO NON AUTO
(Vedi piantina All. 8b- VOLUME 1)



INTERNO DI UNO DEI VOLUMI SUL RETRO (NON AUTOI

(Vedi piantina All. 8b- VOLUME 2)



ESTERNO DI UNO DEI VOLUMI (NON AUTORIZZATI)

(Vedi piantina All. 8b- VOLUME 2)

STIMA SOMMARIA BASATA SU VALORI OMI, BORSINO IMMOBILIARE E AGENZIE LOCALI:**CASALE IN PIETRA:**

Superficie casale in pietra: 445 mq (superficie rettificata);

Prezzi rilevati per il casale in pietra considerandolo in buono stato:

- | | |
|--|--------------|
| - Agenzia dell'Entrata- dati OMI- 2°semestre 1013 (Tipologia: Ville): | 810 Euro/mq |
| - Agenzia dell'Entrata- dati OMI- 2°semestre 1013 (Tipologia: Uffici): | 960 Euro/mq |
| - Borsino Immobiliare (Tipologia: Ville) | 744 Euro/mq |
| - Borsino Immobiliare (Tipologia: Uffici) | 881 Euro/mq |
| - Agenzie Immobiliari | 950 Euro/mq. |

Media dei prezzi rilevati del casale in pietra: 869 Euro/mq.

Il valore del casale sarà: $445\text{mq} \times 869 \text{ Euro/mq} = \underline{386.705 \text{ Euro}}$

CAPANNONE INDUSTRIALE ED ALTRE PORZIONI DI FABBRICATO:

Superficie capannone industriale e altre porzioni di fabbricato: 1079 mq (superficie rettificata);

Prezzi rilevati per il capannone e altri fabbricati considerandoli in normale stato conservativo :

- | | |
|--|--------------|
| - Ag. dell'Entrata- dati OMI- 2°sem. 1013 (Tipologia: Capannoni tipici): | 410 Euro/mq |
| - Borsino Immobiliare (Tipologia: Capannoni industriali tipici) | 376 Euro/mq |
| - Agenzie Immobiliari | 350 Euro/mq. |

Media dei prezzi rilevati del capannone ed altri fabbricati: 378,66 Euro/mq.

Il valore del casale sarà: $1079\text{mq} \times 378,66 \text{ Euro/mq} = \underline{408.574 \text{ Euro}}$

Il valore di tutto il compendio (comprensivo dell'area pertinenziale) nella sua globalità, risulta essere pari a 795.279 Euro. In cifra tonda:

800.000 EURO

All. n°30



Ti trovi in: Home - Documentazione - Osservatorio del Mercato Immobiliare - Banche dati - Quotazioni immobiliari - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2013 - Semestre 2

Provincia: L'AQUILA

Comune: ORICOLA

Fascia/zona: Periferica/- ZONE LIMITROFE ALLA FASCIA CENTRALE

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	500	750	L	1,6	2,3	

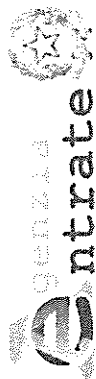
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	440	650	L	1,3	1,9	L
Box	NORMALE	250	370	L	1	1,4	L
Posti auto coperti	NORMALE	180	230	L	0,6	0,8	L
Posti auto scoperti	NORMALE	50	70	L	0,2	0,3	L
Ville e Villini	NORMALE	570	<u>810</u>	L	2,1	2,8	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato e di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda



Esprimi il tuo giudizio sul servizio ricevuto premendo su uno dei simboli colorati



Ti trovi in: Home - Documentazione - Osservatorio del Mercato Immobiliare - Banche dati - Quotazioni immobiliari - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2013 - Semestre 2

Nel 2° semestre 2013 resta sospesa la rilevazione nelle zone centrali (zone B1 e B2) dei comuni di L'Aquila, Castelvecchio Subequo, Fagnano Alto, Fossa, Goriano Sicoli, Lucoli, Navelli, Ocre, Poggio Picenze, San Pio delle Camere, Sant'Eusanio Forconese, Tione degli Abruzzi e Villa Sant'Angelo, nelle quali il mercato immobiliare rimane ancora sensibilmente condizionato dagli effetti del sisma del 6 aprile 2009.

Provincia: L'AQUILA

Comune: ORICOLA

Fascia/zona: Periferica/- ZONE LIMITROFE ALLA FASCIA CENTRALE

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max	Min	Max	
Uffici	NORMALE	650	960	2,6	3,9	L

Qu. n°31

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N/ S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda



**mettiamoci
la faccia**



Positivo



Sufficiente



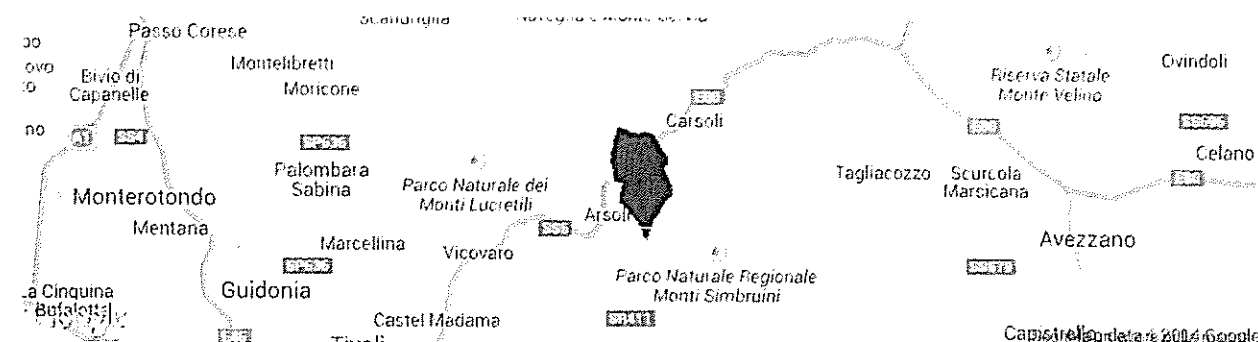
Negativo

**Esprimi il tuo giudizio sul servizio
ricevuto premendo su uno dei
simboli colorati**

Quotazioni di zona (dicembre 2014)

Comune **Oricola**
 Zona **- Zone Limitrofe Alla Fascia Centrale**

Mappe della zona

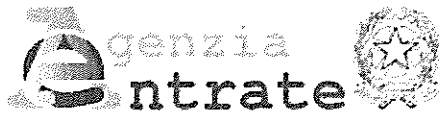


Abitazioni e Ville

	Valori di Vendita Euro/mq			Valori di Locazione Euro/mese			Rendimento
	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	
Abitazioni civili (In buono stato)	459	574	689	0,9	1,4	1,8	Tasso capitalizzaz. 2,9%
Abitazioni di tipo economico (In buono stato)	404	500	597	0,9	0,9	0,9	2,2%
Ville e Villini (In buono stato)	523	633	<u>744</u>	1,8	1,8	1,8	3,5%
Uffici	Valori di Vendita Euro/mq			Valori di Locazione Euro/mese			Rendimento
	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	
Uffici (In buono stato)	597	739	881	1,8	2,3	2,8	Tasso capitalizzaz. 3,7%
Box & Parcheggi	Valori di Vendita Euro/mq			Valori di Locazione Euro/mese			Rendimento
	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	
Box (In buono stato)	230	285	340	0,9	0,9	0,9	Tasso capitalizzaz. 3,9%
Posti auto coperti (In buono stato)	161	188	216	0,0	0,0	0,0	0,0%
Posti auto scoperti (In buono stato)	46	55	64	0,0	0,0	0,0	0,0%
Locali & Negozi	Valori di Vendita Euro/mq			Valori di Locazione Euro/mese			Rendimento
	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	
Capannoni industriali (In buono stato)	230	287	344	0,0	0,5	0,9	Tasso capitalizzaz. 1,9%
Capannoni tipici (In buono stato)	257	317	376	0,9	1,4	1,8	5,2%
Laboratori (In buono stato)	317	388	459	0,9	1,4	1,8	4,3%
Magazzini (In buono stato)	230	291	353	0,0	0,5	0,9	1,9%
Negozi (In buono stato)	689	872	1.056	2,8	3,2	3,7	4,4%

Borsinoimmobiliare.it non offre alcuna garanzia circa l'accuratezza o l'attendibilità delle informazioni contenute nel Sito e dei risultati ottenuti tramite il suo utilizzo. Sta all'esperienza degli utenti ed alla loro capacità di giudizio scegliere i criteri e i procedimenti opportuni applicando coefficienti incrementativi e/o decrementativi per arrivare ai valori di stima. Borsinoimmobiliare.it, i suoi amministratori, dirigenti e agenti declinano ogni responsabilità per qualsiasi danno o perdita, diretta o indiretta, cagionati a qualunque destinatario che abbia fatto affidamento su qualsiasi contenuto presente sul o derivato dal Sito.

AU. n. 33



Ti trovi in: Home - Documentazione - Osservatorio del Mercato Immobiliare - Banche dati - Quotazioni immobiliari - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2013 - Semestre 2

Nel 2° semestre 2013 resta sospesa la rilevazione nelle zone centrali (zone B1 e B2) dei comuni di L'Aquila, Castelvechio Subequo, Fagnano Alto, Fossa, Goriano Sicoli, Lucoli, Navelli, Ocre, Poggio Picenze, San Pio delle Camere, Sant'Eusanio Forconese, Tione degli Abruzzi e Villa Sant'Angelo, nelle quali il mercato immobiliare rimane ancora sensibilmente condizionato dagli effetti del sisma del 6 aprile 2009.

Provincia: L'AQUILA

Comune: ORICOLA

Fascia/zona: Periferica/- ZONE LIMITROFE ALLA FASCIA CENTRALE

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

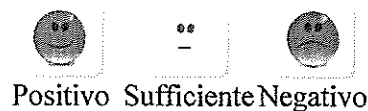
Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
		Capannoni industriali	NORMALE		250	370	

Capannoni tipici	NORMALE	280	<u>410</u>	L	1,2	2	L
Laboratori	NORMALE	350	500	L	1,5	2,3	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

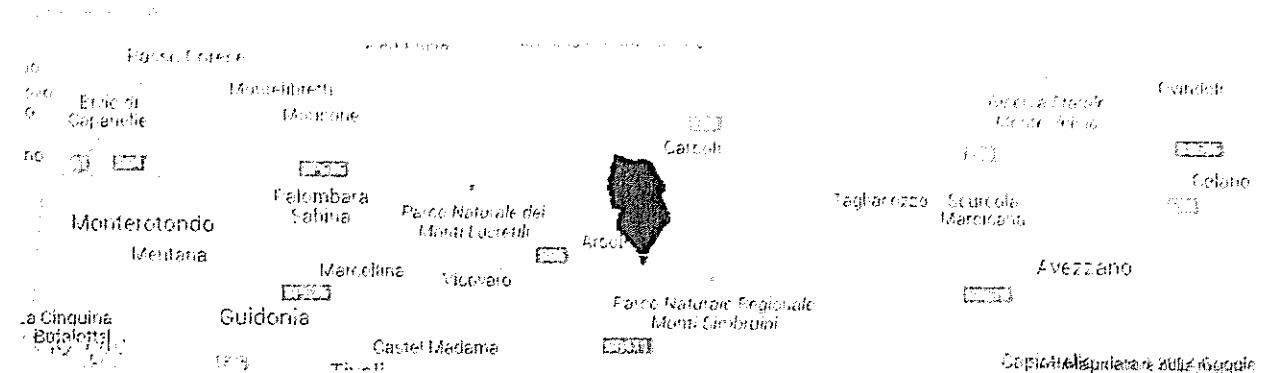
Legenda



Esprimi il tuo
giudizio sul servizio
ricevuto premendo su
uno dei simboli
colorati

Quotazioni di zona - gennaio 2014

Comune Oricola
Zona - Zone Limitrofe Alla Fascia Centrale



Attivazione e stile	Valori di vendita (Euro)			Valori di locazione (Euro/mese)			Tasso capitalizzaz.
	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	
Abitazioni civili (In buono stato)	459	574	689	0,9	1,4	1,8	2,9%
Abitazioni di tipo economico (In buono stato)	404	500	597	0,9	0,9	0,9	2,2%
Ville e Villini (In buono stato)	523	633	744	1,8	1,8	1,8	3,5%
Uffici	Valori di vendita (Euro)			Valori di locazione (Euro/mese)			Tasso capitalizzaz.
Uffici (In buono stato)	597	739	881	1,8	2,3	2,8	3,7%
Box & Farcheggi	Valori di vendita (Euro)			Valori di locazione (Euro/mese)			Tasso capitalizzaz.
Box (In buono stato)	230	285	340	0,9	0,9	0,9	3,9%
Posti auto coperti (In buono stato)	161	188	216	0,0	0,0	0,0	0,0%
Posti auto scoperti (In buono stato)	46	55	64	0,0	0,0	0,0	0,0%
Locali & Negozi	Valori di vendita (Euro)			Valori di locazione (Euro/mese)			Tasso capitalizzaz.
Capannoni industriali (In buono stato)	230	287	344	0,0	0,5	0,9	1,9%
Capannoni tipici (In buono stato)	257	317	376	0,9	1,4	1,8	5,2%
Laboratori (In buono stato)	317	388	459	0,9	1,4	1,8	4,3%
Magazzini (In buono stato)	230	291	353	0,0	0,5	0,9	1,9%
Negozi (In buono stato)	689	872	1.056	2,8	3,2	3,7	4,4%

Borsinoimmobiliare.it non offre alcuna garanzia circa l'accuratezza o l'attendibilità delle informazioni contenute nel Sito e dei risultati ottenuti tramite il suo utilizzo. Sta all'esperienza degli utenti ed alla loro capacità di giudizio scegliere i criteri e i procedimenti opportuni applicando coefficienti incrementativi e/o decrementativi per arrivare ai valori di stima. Borsinoimmobiliare.it, i suoi amministratori, dirigenti e agenti declinano ogni responsabilità per qualsiasi danno o perdita, diretta o indiretta, cagionati a qualunque destinatario che abbia fatto affidamento su qualsiasi contenuto presente sul o derivato dal Sito.

Abitazioni civili	NORMALE	500	750	L	1,6	2,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	440	650	L	1,3	1,9	L
Box	NORMALE	250	370	L	1	1,4	L
Posti auto coperti	NORMALE	180	230	L	0,6	0,8	L
Posti auto scoperti	NORMALE	50	70	L	0,2	0,3	L
Ville e Villini	NORMALE	570	<u>810</u>	L	2,1	2,8	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
 - Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
 - Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito al commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobil

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi [Il codice definitorio - pdf](#)



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2014 - Semestre 1

Nel 1° semestre 2014 resta sospesa la rilevazione nelle zone centrali (zone B1 e B2) dei comuni di L'Aquila, Castelvechio Subequo, Fagnano Alto, Fossa, Goriano Sicoli, Lucoli, Navelli, Ocre, Poggio Picenze, San Pio delle Camere, Sant'Eusanio Forconese, Tione degli Abruzzi e Villa Sant'Angelo, nelle quali il mercato immobiliare rimane ancora sensibilmente condizionato dagli effetti del sisma del 6 aprile 2009.

Provincia: L'AQUILA

Comune: ORICOLA

Fascia/zona: Rurale/- ZONA INDUSTRIALE, FRAZIONI CIVITA, FORNACE, PEZZETAGLIE E RESTANTE TERRITORIO COMUNALE

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni	NORMALE	250	370	L	0,9		

industriali

Capannoni tipici	NORMALE	280	<u>410</u>	L	1,2	2	L
Laboratori	NORMALE	350	500	L	1,5	2,3	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
 - Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
 - Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 m

Per maggiori dettagli vedi [Il codice definitorio - pdf](#)