

TRIBUNALE DI BOLOGNA

SEZIONE FALLIMENTARE

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

FALLIMENTO n° 102/2018

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

PREMESSA

Il sottoscritto, Ing. Fabio Morgante, iscritto all'Albo professionale dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di L'Aquila con il n°960, con studio tecnico in Avezzano (AQ) via B. Croce n°4, C.F. MRG FBA 61B19 A515Q, previa autorizzazione del G.D., Dott.ssa Antonella Rimondini, in data 07/12/2020, è stato nominato dal Curatore Fallimentare, Dott.ssa Chiara Mazzetti, esperto stimatore del complesso immobiliare di compendio del citato fallimento sito in Magliano dè Marsi (AQ), nonché ha ricevuto la delega delle incombenze per l'apertura forzata dell'immobile e della sostituzione delle chiavi di accesso.

Compito dello scrivente è quello di valutare i fabbricati formanti un complesso immobiliare ubicato nell'area industriale del Comune di Magliano dè Marsi (AQ) e facente parte dell'attivo dell'intestato fallimento.

Per lo svolgimento di tale incarico il Curatore fallimentare ha fornito al sottoscritto:

✚ copia dell'estratto della sentenza di fallimento;

✚ nota di trascrizione n°19660 RG e n°16024 R.P. in data 13/12/2018 della domanda giudiziale di revoca atti soggetti a trascrizione;

✚ copia della sentenza 20639/2019 con la quale il Tribunale di Bologna ha revocato e, quindi, ha dichiarato inefficace nei confronti del Fallimento

il conferimento realizzato per atto a rogito Notaio

Rosanna Di Mauro di Milano, rep. n. 26.264 e racc. n. 18.929, trascritto

in data 7.6.2018 reg. gen. n. 9113, reg. part. n. 7479, avente ad oggetto

il complesso immobiliare sito in Magliano de' Marsi (AQ), località Zona

Industriale, composto da un fabbricato in corso di costruzione e da

terreni per complessivi 25.611 metri quadrati, identificati come segue:

- *Catasto Fabbricati, foglio 61, mappale 1600, sub. 10, categoria unità*

collabenti, Zona Industriale S.N.C., piano T1-2-3-4-5, (in variazione dei

subalterni 1, 2, 3, 4, 5 e 6);

- *ed in Catasto Terreni, foglio 61, mappali:*

○ *30, di are 2.00, seminativo di classe 4, R.D. € 0,41, R.A. € 0,52;*

○ *1104, di are 1.93, seminativo di classe 4, R.D. € 0,40, R.A. € 0,50;*

○ *1106 di are 0.83, seminativo arborato di classe 2, R.D. € 0,26, R.A. € 0,30;*

○ *1118, di are 0.45, seminativo di classe 4, R.D. € 0,09, R.A. € 0,12;*

○ *1128, di are 0.37, vigneto di classe 2, R.D. € 0,10, R.A. € 0,12;*

○ *1130, di are 0.29, seminativo di classe 4, R.D. € 0,06, R.A. € 0,07;*

○ *1132, di are 0.29, seminativo di classe 4, R.D. € 0,06, R.A. € 0,07;*

○ *1144, di are 0.15, seminativo di classe 4, R.D. € 0,03, R.A. € 0,04;*

○ *1145, di are 3.36, seminativo di classe 4, R.D. € 0,69, R.A. € 0,87;*

○ *1195, di are 1.78, seminativo di classe 4, R.D. € 0,37, R.A. € 0,46;*

○ *1196, di are 2.02, seminativo di classe 4, R.D. € 0,42, R.A. € 0,52*

○ *1198, di are 0.18, seminativo di classe 4, R.D. € 0,04, R.A. € 0,05*

○ *1199, di are 2.38, seminativo di classe 4, R.D. € 0,49, R.A. € 0,61.*

📌 Certificazione sostitutiva notarile dei certificati storico - ipotecari ventennali redatta dal Notaio Dott.ssa Nicoletta Tossani di Casalecchio

di Reno in data 22/04/2021.

Da ultimo, si premette che il sottoscritto in data 29 aprile 2009 ha redatto in qualità di CTU la stima del medesimo immobile nell'ambito della Es. Imm. n°144/2008 del Tribunale di Avezzano; di conseguenza farà riferimento, laddove possibile, anche alla documentazione all'epoca acquisita verificandone preliminarmente la coerenza con lo stato attuale.

Al fine dell'espletamento dell'incarico, il sottoscritto ha redatto la presente relazione organizzandola secondo i seguenti paragrafi:

1. RACCOLTA DATI ED ACCERTAMENTI
2. SOPRALLUOGO
3. RELAZIONE
4. VALUTAZIONE
5. CONCLUSIONI

Esaminata la documentazione a disposizione espone quanto segue.

1. RACCOLTA DATI ED ACCERTAMENTI

1.1 – Ai fini dell'esatta individuazione degli immobili, il sottoscritto ha visionato la documentazione ipo-catastale in atti, ha acquisito informazioni utili presso l'Agenzia del Territorio e la Conservatoria dei RR.II. della Provincia di L'Aquila e ha svolto indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Magliano dei Marsi, il Genio Civile - Sez. di Avezzano, il distaccamento dei VV.FF. di Avezzano, l'Azienda U.S.L. n°1, ecc..

Presso il Comune di Magliano dei Marsi sono stati visionati i fascicoli relativi a:

- licenza edilizia n°13 del 27/02/1974 – ditta ;

□ licenza edilizia n°36 del 26/05/1978 (variante a sanatoria) – ditta

;

□ autorizzazione n°26 del 17/12/1987 – ditta ;

□ autorizzazione n°27 del 17/12/1987 per la realizzazione della cabina elettrica – ditta ;

□ concessione edilizia n°6 del 21/03/1990 – ditta ;

□ concessione edilizia a sanatoria n°46 del 29/08/1994 – ditta ;

□ agibilità in data 12/09/1994;

□ concessione edilizia n°49 del 22/08/1995 – ditta ;

Presso il Genio Civile di Avezzano sono stati visionati i fascicoli inerenti:

□ autorizzazione del n°7970 del 01/10/1974 (rif. licenza edilizia n°13 del 27/02/1974 – ditta);

□ autorizzazione n°4369 del 20/07/1978 (rif. licenza edilizia n°36 del 26/05/1978– ditta);

□ autorizzazione n°957 del 28/02/1990 e n°327/3289 del 06/08/1990 (rif. concessione edilizia n°6 del 21/03/1990 – ditta);

□ certificato di idoneità sismica prot. n°4912 del 02/08/1994 (rif. concessione edilizia a sanatoria n°46 del 29/08/1994 – ditta).

1.2 - I beni immobili individuati nella sentenza di revoca in atti sono i seguenti:

□ Comune di Magliano dei Marsi – Catasto Fabbricati - foglio 61, mappale 1600, sub. 10, cat. F2 (unità collabenti), Zona Industriale S.N.C., piano T1-2-3-4-5, R = 0.00 euro;

□ Comune di Magliano dei Marsi - Catasto Terreni, foglio 61, mappali:
○ n°1600 (ex p.lle nn. 98 – 107 – 109 – 395 – 1103 – 1105 -1117 – 1127 – 1129 – 1131 – 1143 - 1197) – Ente urbano

- n°30, di are 2.00, seminativo di classe 4, R.D. € 0,41, R.A. € 0,52;
- n°1104, di are 1.93, seminativo di classe 4, R.D. € 0,40, R.A. € 0,50;
- n°1106 di are 0.83, sem. arborato di classe 2, R.D. € 0,26, R.A. € 0,30;
- n°1118, di are 0.45, seminativo di classe 4, R.D. € 0,09, R.A. € 0,12;
- n°1128, di are 0.37, vigneto di classe 2, R.D. € 0,10, R.A. € 0,12;
- n°1130, di are 0.29, seminativo di classe 4, R.D. € 0,06, R.A. € 0,07;
- n°1132, di are 0.29, seminativo di classe 4, R.D. € 0,06, R.A. € 0,07;
- n°1144, di are 0.15, seminativo di classe 4, R.D. € 0,03, R.A. € 0,04;
- n°1145, di are 3.36, seminativo di classe 4, R.D. € 0,69, R.A. € 0,87;
- n°1195, di are 1.78, seminativo di classe 4, R.D. € 0,37, R.A. € 0,46;
- n°1196, di are 2.02, seminativo di classe 4, R.D. € 0,42, R.A. € 0,52
- n°1198, di are 0.18, seminativo di classe 4, R.D. € 0,04, R.A. € 0,05
- n°1199, di are 2.38, seminativo di classe 4, R.D. € 0,49, R.A. € 0,61.

Il tutto ancora in ditta con sede in NAPOLI (NA), C.F.

1.3 - Il sottoscritto C.T.U. con le proprie indagini ha individuato in loco gli immobili oggetto di stima ed ha proceduto a verificare la rispondenza tra la descrizione degli stessi riportata nella citata sentenza di revoca del 23/09/2019, i dati catastali e la situazione di fatto, riscontrando piena correlazione tra gli immobili di che trattasi ed i loro riferimenti catastali, **ma riscontrando, altresì, l'assenza, tra i beni oggetto di revoca, del capannone adibito a locale di disinfezione e manutenzione igienico – sanitaria automezzi di cui alla concessione edilizia n°49 del 22/08/1995 e della cabina elettrica di cui all'autorizzazione comunale n°27 del 17/12/1987, entrambi,**

comunque, realizzati sul terreno ora corte comune del fabbricato principale. Tali beni risultano censiti in Catasto al foglio 61 rispettivamente particella 1600 sub 8, Cat. D7, Piano T, R = 2'047.50 €, e particella 1600 sub 9, Cat. D1, Piano T, R = 810.00 €, e non sono inseriti in mappa poiché accatastati d'ufficio con Pratica n. AQ0394511 in atti dal 24/11/2011 (n. 6121.1/2011) unitamente ad un locale seminterrato (probabilmente il basamento delle torri refrigeranti) censito con particella 1600 sub 7.

2. SOPRALLUOGO

2.1 - Nei mesi di marzo / aprile 2021, il sottoscritto, effettuando numerosi sopralluoghi, ha verificato le possibilità di accesso al compendio: al momento si presentava in stato di completo abbandono con le aree esterne sommerse da vegetazione infestante, rifiuti, ecc., era fornito di recinzione che, sebbene ammalorata, risultava continua e priva di evidenti rotture, e provvista di due cancelli carrai scorrevoli e di un cancelletto pedonale.

Non è stato possibile aprire questi cancelli, sia perché muniti di catene e lucchetti, e sia perché, fermi da anni, l'abbondante ossidazione di cerniere e cuscinetti, nonché la vegetazione infestante cresciuta a ridosso dei cancelli stessi e gli avvallamenti del terreno determinati da tale vegetazione, ne impedivano il movimento.

Inoltre, persone del posto hanno segnalato la presenza, all'interno ed all'esterno del fabbricato, di topi di grosse dimensioni e di altri animali randagi consigliando di eseguire una preventiva bonifica dei luoghi prima di procedere all'accesso.

Informata la Curatela di tale circostanza, il sottoscritto faceva presente di avere a disposizione la necessaria documentazione grafica, rinveniente dal precedente incarico espletato per conto del Tribunale di Avezzano di cui si è detto in precedenza, per effettuare un aggiornamento della stima sull'ipotesi di non dover considerare (sia perché vetuste, sia perché non funzionanti e sia perché prive delle necessarie certificazioni) tutte le componenti impiantistiche e le attrezzature eventualmente ancora presenti all'interno del fabbricato.

Avuto, in tal senso, il beneplacito del Curatore, il sottoscritto perito ha proceduto all'espletamento dell'incarico ricevuto.

3. RELAZIONE

3.1 - Tipologia del bene

Il compendio immobiliare di cui alla sentenza di revoca del 23/09/2019, realizzato su terreni di complessivi mq. 25'611, è composto da:

- a) Opificio industriale (già p.lla 1600 - sub. 1) con relativi uffici e servizi costituito da un piano terra di mq. 7533,98, da un piano primo di mq. 6693,40 oltre un terrazzo di mq. 421,20, da un piano secondo di mq. 2975,42, oltre terrazzo di mq. 397,71, e da ulteriori n°3 piani in elevazione ciascuno di mq. 2667,62 per una superficie complessiva di mq. 25205,66, oltre terrazzi per mq. 818,91;
- b) N°3 appartamenti per civile abitazione (già p.lla 1600 - sub. 2, p.lla 1600 - sub. 3, p.lla 1600 - sub. 4) ubicati al piano secondo del fabbricato rispettivamente di mq. 107, mq. 42 e mq. 135, oltre mq. 25 di ballatoio e vano scala;

c) Spazi comuni agli immobili di cui sopra (già p.lla 1600 - sub. 5, p.lla 1600 - sub. 6);

d) Ulteriori terreni, esterni all'attuale recinzione e soggetti ad esproprio per viabilità di Piano (procedura non ancora completata dal Comune di Magliano dei Marsi), della superficie complessiva di mq. 1'603 (Fg. 61 p.lle 30, 1104, 1106, 1118, 1128, 1130, 1132, 1144, 1145, 1195, 1196, 1198 e 1199).

Gli immobili di cui alle lettere a), b) e c) al momento sono così accatastati:

□ Comune di Magliano dei Marsi – Catasto Fabbricati - foglio 61, mappale 1600, sub. 10, cat. F2 (unità collabenti), Zona Industriale S.N.C., piano T1-2-3-4-5, R = 0.00 euro;

L'attuale classificazione catastale deriva dalla VARIAZIONE del 13/11/2017 Pratica n. AQ0165545 in atti dal 14/11/2017 di FUSIONE E CAMBIO DI DESTINAZIONE (n. 14272.1/2017) con la quale le particelle Foglio 61 Particella 1600 Sub 1, Sub 2, Sub 3, Sub 4, Sub 5 e Sub 6 sono state riunite nell'unica particella sub 10 che è stata dichiarata COLLABENTE ed è stata individuata una corte comune con il sub 11 (Bene Comune Non Censibile).

Tutti gli immobili di cui sopra sono censiti in ditta con sede in NAPOLI (NA), C.F. .

Le unità collabenti, ossia i fabbricati della categoria catastale F/2, sono edifici che versano in condizione di rovina e degrado, sono fabbricati non agibili e spesso non più integri.

La definizione di unità collabente è individuata in modo chiaro a livello normativo e fa riferimento a tutti quegli immobili che, fondamentalmente, non possono essere abitati o utilizzati.

Un'unità collabente, quindi, è un immobile che si trova in condizioni tali da non produrre reddito.

Ai sensi del D.M. n. 28/1998 per effettuare la dichiarazione e l'iscrizione al catasto di un fabbricato collabente è necessario presentare idonea documentazione predisposta da un professionista che contenga una dichiarazione e una relazione (con data e firma) a testimonianza dello stato del fabbricato collabente.

Ad esse deve essere allegata anche la documentazione fotografica necessaria a mostrare lo stato del fabbricato, oltre ad un'autodichiarazione del proprietario rispetto la mancanza di allacciamento ai servizi primari, quali acqua, gas ed elettricità. Per l'accatastamento dei fabbricati collabenti, infine, non vengono mai richieste planimetrie di alcun genere.

Non risultano riportati nella citata sentenza di revoca i seguenti immobili realizzati sulla particella n°1600, ma non graficizzati in mappa perché accatastati d'ufficio nel 2011, e che intestano ancora (All. C) alla fallita società (CF):

e) Magazzino e locale di deposito in Catasto al foglio 61 particella 1600 sub 7, Cat. C2, Cl. 3, Consistenza 25 mq, Piano S1, R = 30.99 €

f) Fabbricato costruito o adattato per speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibile di destinazione diversa senza radicali trasformazioni in Catasto al foglio 61 particella 1600 sub 8, Cat. D7, Piano T, R = 2'047.50 €

g) Cabina elettrica in Catasto al foglio 61 particella 1600 sub 9, Cat. D1, Piano T, R = 810.00 €

tutte e tre classati in Catasto con Pratica n. AQ0394511 del 24/11/2011 in atti dal 24/11/2011 (n. 6121.1/2011).

L'immobile sub f) è il capannone ad un solo piano fuori terra di mq. 316,80 riportato come non ancora accatastato nella CTU del sottoscritto in data 29/04/2009, adibito a locale di disinfezione e manutenzione igienico – sanitaria di automezzi, mentre l'immobile sub g) è la cabina elettrica, anche questa riportata come non accatastata nella CTU del sottoscritto in data 29/04/2009; l'immobile sub e) è un immobile ubicato al piano interrato e probabilmente trattasi del basamento delle torri refrigeranti.

3.2 – Provenienza

Dalla Certificazione sostitutiva notarile dei certificati storico - ipotecari ventennali redatta dal Notaio Dott.ssa Nicoletta Tossani di Casalecchio di Reno in data 22/04/2021 si evince testualmente:

Al primo gennaio 2001 il complesso immobiliare in oggetto era di proprietà della Società con sede in , partita per titoli anteriori al ventennio.

Con atto notaio Filippo Rauccio di Avezzano in data 7 dicembre 2006, rep. n. 33055, trascritto in data 14 dicembre 2006 agli artt. 19060 e 19061 la Società si fonde per incorporazione nella Società con sede in Avezzano, c.f.

; quest'ultima si trasforma in e cambia la denominazione in .

Con atto notaio Mattia Valente di Pescara in data 1 settembre 2008, rep. n. 22385, trascritto in data 11 febbraio 2015 all'art. 1324 la

Società ha cambiato la denominazione in

Con decreto di trasferimento del Tribunale di Avezzano in data 28 giugno 2017 rep. n. 208, trascritto il 20 luglio 2017 all'art. 8758

il complesso immobiliare viene trasferito alla Società

, con sede in , c.f.

Con atto notaio Rosanna Di Mauro di Milano in data 22 marzo 2018 rep. ri. 25958/1 8715, trascritto in data 26 marzo 2018 all'art.

4206, il complesso immobiliare viene conferito nella Società

, con sede in

Con atto notaio Di Mauro in data 30 maggio 2018 rep. n. 26264118929, trascritto in data 7 giugno 2018 all'art. 7479, il complesso

immobiliare viene conferito nella costituenda Società

, con sede inOmissis

Con sentenza del Tribunale di Bologna in data 19 novembre 2019 n.

20639/2019, pubblicata il 19 settembre 2019, RG n. 19168/2018 rep.

3236/2019 del 23 settembre 2019, passata in giudicato, annotata in

data 9 aprile 2021 all'art. 930 è stata definitivamente pronunciata

la revoca e quindi dichiarata l'inefficacia nei confronti del

del conferimento sopra citato.

Come già riferito in precedenza gli immobili, censiti in catasto al foglio

n°61, particelle n°1600 sub7, sub8 e sub9 non sembra trovino

allocazione nei vari conferimenti e nella sentenza di revoca.

3.3 – Autorizzazioni edilizie

Il complesso di che trattasi è stato costruito in tenimento del Comune

di Magliano dei Marsi (AQ) in Loc. Zona Industriale su terreni di complessivi mq. 25611 censiti nel Nuovo Catasto Terreni (N.C.T.) al Foglio n°61, particella n°1600, allo stato ente urbano; come già riferito, oggetto di revoca ex sentenza n°20639/2019 del Tribunale di Bologna sono anche gli ulteriori terreni, esterni alla recinzione del compendio, censiti in Catasto al Foglio n°61 p.lla 30 di mq. 200, p.lla 1104 di mq. 193, p.lla 1106 di mq. 83, p.lla 1118 di mq. 45, p.lla 1128 di mq. 37, p.lla 1130 di mq. 29, p.lla 1132 di mq. 29, p.lla 1144 di mq. 15, p.lla 1145 di mq. 336, p.lla 1195 di mq. 178, p.lla 1196 di mq. 202, p.lla 1198 di mq. 18, p.lla 1199 di mq. 238, tutti in ditta

Il complesso industriale, nel suo insieme, confina a Ovest con particelle nn. 72, 1631, 1623, 11142, a Sud con strada di Piano (particelle n°1132, n°1145, n°1199, n°1206) e con particelle n°1204, a Est con strada di Piano (particelle n°1198, n°1144, n°1128, n°1130, n°1118, n°1106 e n°1104) e a Nord con strada di Piano (foglio n°62, particella n°210).

Il tutto in zona D1 (artigianale, commerciale e piccola industria) del vigente P.R.G. del Comune di Magliano dei Marsi, laddove l'edificazione si attua mediante intervento diretto attraverso i seguenti parametri:

- *Indice di utilizzazione fondiaria: 0,50 mq/mq*
- *Sm (Superficie minima di intervento): 2500 mq*
- *Dm (Distacco minimo dai confini): mt. 5,00 per $H < mt. 10,50$
- $D = H/2$ per $H \geq mt. 10,50$*
- *Dm (Distacco minimo tra edifici): 10,00 ml*
- *Ds (Distanza minima dall'asse stradale): mt. 12,00*
- *H (altezza massima): 11,50 m*

• *Area destinata a verde e servizi: (indice territoriale) 0,10 mq/mq di Sf.*

• *Superficie da destinare a parcheggi pubblici: 0,10 della Sf;*

• *Parcheggi privati: come da L. 122/89.*

Il complesso immobiliare di che trattasi è ubicato in una area industriale, artigianale e commerciale posta nelle immediate vicinanze del centro abitato di Magliano dei Marsi, facilmente raggiungibile dal casello di Magliano dei Marsi della autostrada A25, nonché dai paesi limitrofi. E' stato costruito sui terreni citati in precedenza con:

- licenza edilizia n°13 del 27/02/1974 – ditta _____ ;
- licenza edilizia n°36 del 26/05/1978 (variante a sanatoria) – ditta _____ ;
- autorizzazione edilizia n°26 del 17/12/1987 – ditta _____ ;
- autorizzazione edilizia n°27 del 17/12/1987 per la realizzazione della cabina elettrica – ditta _____ ;
- concessione edilizia n°6 del 21/03/1990 – ditta _____ ;
- concessione edilizia a sanatoria n°46 del 29/08/1994 – ditta _____ .

Per i progetti delle strutture si è rilevata l'esistenza delle seguenti autorizzazioni da parte del Genio Civile di Avezzano:

- autorizzazione del n°7970 del 01/10/1974 (rif. licenza edilizia n°13 del 27/02/1974 – ditta _____);
- autorizzazione n°4369 del 20/07/1978 (rif. licenza edilizia n°36 del 26/05/1978 – ditta _____);
- autorizzazione n°957 del 28/02/1990 e n°327/3289 del 06/08/1990 (rif. concessione edilizia n°6 del 21/03/1990 – ditta _____);

□ certificato di idoneità sismica prot. n°4912 del 02/08/1994 (rif. concessione edilizia a sanatoria n°46 del 29/08/1994 – ditta).

Il certificato di agibilità venne emesso in data 12/09/1994.

Successivamente alla certificazione dell'agibilità, il Comune di Magliano dei Marsi ha rilasciato alla ditta concessione edilizia n°49 del 22/08/1995 per la costruzione di un capannone adibito a locale di disinfezione e manutenzione igienico – sanitaria automezzi per il quale, sebbene realizzato, non risulta prodotta alcuna comunicazione attestante la fine dei lavori, né richiesta e/o rilasciata alcuna agibilità. Per tale capannone è stata accertata presso il Genio Civile di Avezzano l'autorizzazione n°2578 del 02/09/1992 e il deposito ex art. 4 L. 1086/71 prot. n°6980 del 12/10/1995; non vi è traccia di relazione a strutture ultimate e di collaudo statico del manufatto.

L'intero compendio, con l'esclusione del suddetto capannone adibito a locale di disinfezione e manutenzione igienico – sanitaria automezzi di cui alla concessione edilizia n°49 del 22/08/1995 – ditta

disponeva del Certificato di Prevenzione Incendi rilasciato dal Comando provinciale dei VV.FF. di L'Aquila in data 29/11/1993 e scaduto il 29/11/1996, delle dichiarazioni di conformità ex L. 46/90 degli impianti elettrico.

Il complesso industriale oggetto di aggiornamento estimativo si compone di un fabbricato principale, costruttivamente e strutturalmente costituito da tre corpi di fabbrica posti in aderenza tra loro (il primo adibito a sala macchine e locali tecnologici, il secondo a locali industriali, sale lavorazione, celle frigorifere e magazzini ed il

terzo ad uffici, spogliatoi, servizi igienici e locali tecnologici) e di un capannone adibito a locale di disinfezione e manutenzione igienico – sanitaria automezzi che, invece, risulta isolato.

Sul terreno di pertinenza, inoltre, sono state realizzate una cabina elettrica, vasca e torri di evaporazione, cabina di allaccio e distribuzione gas, vasche di depurazione, nonché aree destinate a viabilità interna e a piazzali di sosta per automezzi.

Infine, esternamente alla recinzione del compendio, vi sono terreni della superficie complessiva di mq 1603 per la maggior parte destinati a viabilità di piano, ma non ancora compiutamente espropriati dal Comune di Magliano dei Marsi.

3.4 Descrizione del bene

Poiché, come riferito in precedenza, non è stato possibile accedere all'interno del complesso immobiliare, la descrizione dei beni oggetto di stima verrà ripresa dalla CTU redatta dal sottoscritto nell'ambito dell'Es. Imm. n°144/2008 del Tribunale di Avezzano.

Tale descrizione deve intendersi puramente informativa dei caratteri costruttivi e delle caratteristiche di finitura del fabbricati oggetto di stima.

Gli impianti devono intendersi non funzionanti e/o non più a norma e/o non più dotati di certificazione di conformità. Ugualmente le attrezzature.

Considerato, inoltre, il lasso di tempo trascorso dalla redazione della più volte richiamata CTU (13 anni) e lo stato di abbandono in cui versa l'immobile ormai da anni, anche tutto quanto descritto dovrà intendersi caratterizzato dal cattivo stato d'uso e conservazione.

Per una migliore rappresentazione del complesso edilizio, di cui si allegano sub D) planimetria di inquadramento territoriale in scala 1:2000, planimetria generale in scala 1:1000 e piante, prospetti e sezioni in scala 1:400, lo si è suddiviso come appresso:

- A) Sala macchine e centrali tecnologiche;
- B) Stabilimento industriale;
- C) Palazzina uffici, servizi e locali tecnici;
- D) Capannone adibito a locale di disinfezione e manutenzione igienico – sanitaria automezzi;
- E) Cabina elettrica;
- F) Piazzale, attrezzature di servizio e sistemazioni esterne.

A) Sala macchine e centrali tecnologiche

Trattasi di un capannone di tipo industriale realizzato con struttura prefabbricata (pilastri, capriate, travi principali, travi di bordo, arcarecci) in acciaio zincato a caldo, fondazioni (plinti e travi di collegamento) in c.a. gettate in opera, tamponatura in muratura di blocchi di cemento intonacati e tinteggiati internamente ed esternamente, copertura con pannelli grecati in acciaio zincato, veletta perimetrale in lamiera preverniciata di acciaio.

Risulta composto da una unica campata avente larghezza pari a mt. 20,20 e lunghezza pari a mt. 48,50; la superficie coperta è di mq. 494,70 e l'altezza sottocapriata è di mt. 6,55 dal piano finito di pavimento interno, quest'ultimo interrato di circa cm. 95 rispetto al piano delle sistemazioni esterne; lateralmente vi è, inoltre, un'appendice avente le medesime caratteristiche costruttive, con

dimensioni in pianta di mt. 2,00 x 48,50, superficie coperta di mq. 97,00, altezza utile mt. 2,10, che costituisce il collegamento con l'adiacente stabilimento industriale.

All'interno del capannone trovano ubicazione il gruppo elettrogeno, i trasformatori, la centrale frigorifera e nella zona bipiano, realizzata con muratura di blocchi di cemento e solaio laterocementizio e delle dimensioni in pianta di mt. 8,20 x 10,20, superficie coperta mq. 83,64 ed altezza interpiano di mt. 3,40, un'officina e la centrale idrica al piano terra e la centrale termica al piano primo.

Il pavimento, posto su robusto massetto in conglomerato cementizio e vespaio in pietrame dello spessore di cm. 30, è del tipo industriale con vetrificazione superficiale e giunti di dilatazione.

Il capannone è provvisto di finestre laterali che garantiscono una buona illuminazione naturale e di porte di accesso ai vari locali realizzate con robusta struttura metallica.

L'illuminazione artificiale dei locali avviene attraverso plafoniere a soffitto.

L'impianto elettrico è stato realizzato con cavi di adeguata sezione per le potenze installate e per i carichi, tutti del tipo antifiamma e posti entro canaline di protezione in acciaio zincato, sezionato da quadretti di zona e provvisto di interruttori e prese trifasi e monofasi.

L'impianto di terra è costituito da una treccia di rame nudo di adeguata sezione corrente perimetralmente al capannone, conduttori di protezione, conduttori equipotenziali e dispersori in acciaio zincato.

B) Stabilimento industriale

Trattasi di un fabbricato realizzato con struttura e solai in calcestruzzo

ed acciaio e tamponature in blocchi di cemento isolante rivestite esternamente con lamiera grecata preverniciata ed internamente con intonaco civile e/o con pannelli in gesso preaccoppiati con lastre di materiale coibente.

La struttura in elevazione consta di:

- un piano terra di dimensioni in pianta di mt. 36,80x160,70 con superficie complessiva di mq. 5'913,76 e altezza utile di mt. 4,00;
- un piano primo con dimensioni in pianta di mt. 36,80x160,70, superficie complessiva di mq. 5'913,76 e altezza utile di mt. 4,00;
- un piano secondo con dimensioni in pianta di mt. 16,60x160,70, superficie complessiva di mq. 2'667,62 e altezza utile di mt. 3,80;
- un piano terzo con dimensioni in pianta di mt. 16,60x160,70, superficie complessiva di mq. 2'667,62 e altezza utile di mt. 3,80;
- un piano quarto con dimensioni in pianta di mt. 16,60x160,70, superficie complessiva di mq. 2'667,62 e altezza utile di mt. 3,80;
- un piano quinto sottotetto con dimensioni in pianta di mt. 16,60x160,70, superficie complessiva di mq. 2'667,62 e altezza utile di mt. 2,80.

Vi è, inoltre, un'appendice realizzata con struttura metallica, avente dimensioni in pianta di mt. 12,00x34,95, superficie mq. 419,40, altezza utile mt. 4,00, con all'interno locali per il carico e scarico merci, e che costituisce il collegamento tra lo stabilimento industriale e la palazzina uffici e servizi di cui si dirà in seguito.

Lo stabilimento dispone di n°3 portoni di accesso realizzati con robusta struttura metallica verniciata a smalto; è provvisto di finestre ai piani

in acciaio verniciato e vetri e l'illuminazione artificiale dei locali avviene attraverso plafoniere a soffitto.

Le caratteristiche delle finiture interne appresso descritte sono riprese dalla CTU ex Es. Imm n°144/2018 e vengono riportate con i presupposti citati in precedenza.

Il riscaldamento dei corridoi e delle sale lavorazioni aveva luogo utilizzando l'impianto di climatizzazione delle celle di asciugatura e di stagionatura.

L'approvvigionamento idrico, oltre che dall'acquedotto comunale, era assicurato da un pozzo artesiano profondo circa 215 mt regolarmente autorizzato da dove, attraverso pompe di sollevamento, l'acqua veniva convogliata in sette cisterne da 15.000 litri cadauna, trattata con un processo di potabilizzazione e, poi, inviata all'interno dell'opificio.

Le acque reflue di lavorazione erano convogliate in un depuratore realizzato sul confine nord del sito e regolarmente autorizzato allo scarico nella rete fognante comunale, mentre le acque di scarico provenienti dai servizi venivano collettate in due fosse biologiche.

Nello stabilimento erano ubicate - al piano terra ed al piano primo - celle frigo realizzate in muratura e lastre isolanti chiuse da portoni scorrevoli coibentati in acciaio inox, sale lavorazioni, depositi, officina, uffici e servizi, n°2 ascensori-montacarichi e vano scala, ai piani secondo, terzo e quarto sale stagionatura climatizzate, n°2 ascensori-montacarichi e vano scala ed al piano quinto sottotetto depositi, n°2 ascensori-montacarichi e vano scala.

L'impianto antincendio risultava costituito da serbatoi di accumulo, da gruppo pompe e da naspi ubicati ai piani dello stabilimento.

L'impianto elettrico era stato realizzato con cavi di adeguata sezione, tutti del tipo antifiamma e posti entro canaline di protezione in materiale plastico e/o acciaio zincato, sezionato da quadretti di zona e provvisto di interruttori e prese trifasi e monofasi.

L'impianto di terra era costituito da una treccia di rame nudo corrente perimetralmente all'edificio, da conduttori di protezione, da conduttori equipotenziali e da dispersori in acciaio zincato.

Esternamente al capannone, sui prospetti laterali, vi sono n°2 scale antincendio in robusta struttura metallica completamente zincata con pianerottoli di attesa su ognuno dei sei piani dello stabilimento.

C) Palazzina con uffici e servizi

In aderenza allo stabilimento di cui in precedenza è prospiciente il confine Ovest del lotto, si trova la palazzina con uffici, spogliatoi e servizi igienici, locali tecnologici e n°3 appartamenti.

Realizzata con struttura portante in cemento armato ordinario a tre piani fuori terra, ha forma rettangolare, altezza alla linea di gronda di mt. 9,45 e si compone di:

- **piano terra** con dimensioni in pianta di mt. 32,40x18,80, superficie lorda di mq 609,12, altezza utile ml. 2,85:
 - Locali tecnologici con centrale termica;
 - Spogliatoi e servizi igienici uomini;
 - Spogliatoi e servizi igienici donne;
 - Uffici;
 - Sala mensa/Uffici;
 - Cucina;

○ Ingresso, vano scala e corridoio.

● **piano primo** con dimensioni in pianta di mt. 34,80x20,00, altezza utile ml. 2,90, superficie lorda di mq 696,00, oltre terrazzo di mq. 421,20:

○ Uffici;

○ Servizi igienici;

○ Vano scala e corridoi.

● **piano secondo** con dimensioni in pianta di mt. 32,40x9,50, altezza utile ml. 2,80, superficie lorda di mq 307,80, oltre terrazzo di mq. 397,71:

○ Appartamento di mq. 106;

○ Appartamento di mq. 42;

○ Appartamento di mq. 134;

○ Vano scala e disimpegno di mq. 25,80.

Le tamponature della suddetta palazzina sono state realizzate in muratura a cassetta con doppia fila di blocchi in laterizio ed interposto materiale isolante, tutte intonacate al civile e tinteggiate all'esterno e all'interno.

I solai di interpiano e di copertura sono in laterocemento, questi ultimi impermeabilizzati con guaina bituminosa e, solo al piano secondo, pavimentati con piastrelle "galleggianti" da cm. 50x50.

I tramezzi interni sono stati realizzati con blocchi in laterizio forato, intonacati al civile e tinteggiati; quelli dei servizi igienici sono rivestiti fino a mt. 1,80 da terra con piastrelle di maiolica.

I pavimenti degli uffici sono in piastrelle lucide di pietra calcarea, quelli degli spogliatoi, dei servizi igienici e degli appartamenti sono in monocottura ceramica.

Gli infissi esterni di porte e finestre sono in alluminio anodizzato; le porte interne, tamburate, sono in legno.

L'impianto di riscaldamento centralizzato è con caldaia a gas, termosifoni ed aerotermi.

D) Capannone per disinfezione e manutenzione igienico – sanitaria automezzi

Trattasi di un capannone di tipo industriale realizzato con struttura prefabbricata in acciaio zincato a caldo, fondazioni (plinti e travi di collegamento) in c.a. gettate in opera, tamponatura su tre lati in muratura di blocchi di cemento intonacati e tinteggiati internamente ed esternamente, copertura con pannelli in lamiera grecata di acciaio zincato.

Risulta composto da una unica campata avente larghezza pari a mt. 9,00 e lunghezza pari a mt. 35,20; la superficie coperta è di mq. 316,80 e l'altezza variabile da mt. 4,60 a mt. 4,00 dal piano finito.

Il pavimento, posto su robusto massetto in conglomerato cementizio e vespaio in pietrame, è del tipo industriale con vetrificazione superficiale e giunti di dilatazione.

Il capannone è provvisto di finestrature laterali metalliche che garantiscono una buona illuminazione naturale.

L'illuminazione artificiale dei locali avviene attraverso plafoniere a soffitto.

L'impianto elettrico è stato realizzato con cavi di adeguata sezione per le potenze installate e per i carichi, tutti del tipo antifiamma, sezionato da quadretti di zona e provvisto di interruttori e prese trifasi e monofasi.

E) Cabina elettrica

E' un manufatto in struttura prefabbricata in c.a.p. e c.a.v. composta da due corpi montati su un'unica platea di fondazione in c.a. ordinario gettata in

opera, il primo (cabina ENEL con accesso dall'esterno del complesso) di dimensioni in pianta di mt. 2,50x2,50, pari a una superficie coperta di mq. 6,25, e altezza di mt. 8,00, il secondo (locale gruppo misura ENEL con accesso dall'esterno del complesso e cabina utente) di dimensioni in pianta di mt. 2,50x4,50, pari a una superficie coperta di mq. 11,25, e altezza di mt. 2,50. Presenta pavimentazione in cemento, pareti interne ed esterne tinteggiate e infissi di porte e finestre in acciaio verniciato.

Dalle indagini effettuate presso il Genio Civile Sez. di Avezzano, tale manufatto non risulta essere stato oggetto di deposito dei calcoli strutturali e di collaudo statico.

F) Piazzale e sistemazioni esterne

Tutto il terreno non occupato dagli immobili descritti - pari a mq. 17760 circa - è stato destinato a:

1. piazzale di sosta, parcheggio e viabilità interna;
2. aree sistemate ad aiuole e verde;
3. area impianto di depurazione;
4. area cabina allaccio e distribuzione gas;
5. area pesa a ponte.

I parcheggi, i piazzali di sosta e tutta la viabilità interna sono stati asfaltati previo sbancamento e spianamento del terreno e realizzazione di una solida massicciata di pietrame costipata, livellata e rullata.

Lateralmente allo stabilimento, ai capannoni e alla palazzina uffici sono stati realizzati dei marciapiedi di varie larghezze delimitati da cordolo prefabbricato in cls e pavimentati con masselli in conglomerato cementizio tipo betonella.

Le aree poste perimetralmente - tra la recinzione e la viabilità interna - sono state sistemate ad aiuola con cespugli di varie essenze.

Tutta la proprietà è recintata con muretti in c.a. di varie altezze e sovrastante rete e paletti metallici; sul fronte principale lato Sud e su quello secondario lato Est si trovano due cancelli scorrevoli delle dimensioni di mt. 8,00x2,00, entrambi realizzati con robusta struttura metallica e verniciati a smalto.

Nelle aree di cui sopra risultano, inoltre, ubicate attrezzature e accessori dell'impiantistica generale del fabbricato quali la pesa a ponte, l'impianto di depurazione con vasca a settori in c.a. seminterrata, la cabina di allaccio e distribuzione gas, l'erogatore di carburante e il montacarichi esterno, nonché tubazioni e pozzetti di ispezione per la raccolta e lo smaltimento delle acque bianche e nere, tubazioni e pozzetti per l'alimentazione idrica ed antincendio, tubazioni e pozzetti per l'alimentazione elettrica del complesso.

L'illuminazione esterna è assicurata da armature del tipo stradale installate sulla copertura dei fabbricati.

Il tutto come più volte riferito in pessime condizioni d'uso e conservazione.

3.5 - I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene costituente ciascun lotto

I vincoli che restano a carico della procedura e/o del futuro acquirente sono i seguenti:

- Esproprio a favore del Comune di Magliano dei Marsi delle aree esterne alla recinzione del complesso industriale e destinate nel P.R.G. vigente a viabilità;
- Regolarizzazione della concessione edilizia n°49 del 22/08/1995

essendo ormai scaduto il tempo per l'ultimazione dei lavori e risultando le opere realizzate parzialmente difformi con quanto autorizzato;

- Collaudo statico del capannone realizzato con concessione edilizia n°49 del 22/08/1995 ed eventualmente della cabina elettrica realizzata con autorizzazione comunale n° n°27 del 17/12/1987.
- Procedura per il perfezionamento dell'accatastamento degli immobili realizzati sulla particella n°1600 del foglio n°61 e censiti in catasto fabbricati ai subalterni 7, 8 e 9 e per il loro inserimento nell'attivo fallimentare.

3.5 Conformità edilizio urbanistica

Lo stato di fatto del compendio immobiliare facente parte dell'attivo fallimentare risulta parzialmente conforme ai progetti approvati; gli immobili realizzati con:

- licenza edilizia n°13 del 27/02/1974 – ditta _____ ;
 - licenza edilizia n°36 del 26/05/1978 (variante a sanatoria) – ditta _____ ;
 - autorizzazione edilizia n°26 del 17/12/1987 – ditta _____ ;
 - autorizzazione edilizia n°27 del 17/12/1987 per la realizzazione della cabina elettrica – ditta _____ ;
 - concessione edilizia n°6 del 21/03/1990 – ditta _____ ;
 - concessione edilizia a sanatoria n°46 del 29/08/1994 – ditta _____ ;
- sono essenzialmente conformi ai progetti approvati e per essi risultava, all'epoca, rilasciato il certificato di agibilità di cui appresso; altresì, l'immobile realizzato con concessione edilizia n°49 del 22/08/1995 – ditta _____ – è parzialmente conforme al progetto

approvato mancando, sul prospetto principale, i muri di tompagno e n°7 portoni di accesso al manufatto. Inoltre, per tale ultima concessione edilizia non risulta comunicata la fine lavori per cui, essendo la citata concessione edilizia ormai scaduta, andrà richiesto nuovo permesso di costruire per ultimare la costruzione o per lasciarla, in variante, nello stato di fatto in cui si trova, successivamente andrà eseguito il collaudo statico e, infine, richiesto il certificato di agibilità.

La destinazione urbanistica dell'area su cui sorgono gli immobili formanti l'attivo fallimentare è *"artigianale, industriale e commerciale"* e, quindi, conforme con la destinazione d'uso degli stessi immobili che, tra l'altro, risultano edificati in epoca successiva al 01/09/1967.

Il P.R.G. del Comune di Magliano dei Marsi è stato approvato definitivamente con prescrizioni a seguito di provvedimento consiliare della Regione Abruzzo n°8/21 del 03/12/1985; con Del. n°80 del 14/09/1995 è stata approvata dal Consiglio Provinciale di L'Aquila, la Variante al P.R.G. con la quale si sono riunite in un Testo Unico le disposizioni contenute nelle N.T.A. del P.R.G. e nel Regolamento Edilizio e, quindi, con Del. n°91 del 30/07/1998 è stata approvata dal Consiglio Provinciale di L'Aquila l'ultima Variante specifica al P.R.G. relativa anche all'eliminazione di alcuni errori contenuti nelle N.T.A..

3.6 Agibilità/Abitabilità

Al momento, essendo il complesso immobiliare accatastato come collabente, lo stesso deve intendersi privo di agibilità.

In precedenza, come già riferito più volte nella relazione, solo l'immobile principale, ovvero quello costruito con:

- licenza edilizia n°13 del 27/02/1974 – ditta _____ ;
 - licenza edilizia n°36 del 26/05/1978 (variante a sanatoria) – ditta _____ ;
 - autorizzazione edilizia n°26 del 17/12/1987 – ditta _____ ;
 - autorizzazione edilizia n°27 del 17/12/1987 per la realizzazione della cabina elettrica – ditta _____ ;
 - concessione edilizia n°6 del 21/03/1990 – ditta _____ ;
 - concessione edilizia a sanatoria n°46 del 29/08/1994 – ditta _____ ;
- disponeva del certificato di agibilità **con specifica destinazione d'uso**;
- tale certificato era stato rilasciato dal Sindaco pro-tempore del Comune di Magliano dei Marsi il 12/09/1994 constatata l'esistenza di:
- accatastamento;
 - certificato di idoneità sismica;
 - certificato prevenzione incendi;
 - certificato di conformità dell'impianto elettrico;
 - licenze di esercizio e collaudi degli impianti ascensori e montacarichi.
- Risultava, invece, sprovvisto delle certificazioni propedeutiche al rilascio del certificato di agibilità, il capannone adibito a locale di disinfezione e manutenzione igienico – sanitaria automezzi realizzato con concessione edilizia n°49 del 22/08/1995.

4. VALUTAZIONE

4.1 - La valutazione dei beni tenuto conto dello scopo della stima

Come è stato riferito nei paragrafi precedenti, il complesso oggetto di stima sorge su un terreno di 25'611 mq e sviluppa una superficie complessiva edificata di mq 26'358.87 ripartita su 6 livelli, compreso il piano terra, con un'altezza max del fabbricato pari a 23,70 ml.

Con le vigenti norme di PRG andrebbero rispettati i seguenti parametri:

- *Indice di utilizzazione fondiaria: 0,50 mq/mq*

- *H (altezza massima): 11,50 m*

ovvero la superficie massima edificabile sarebbe pari a 25'611 mq x 0.50 mq/mq = mq 12'805.50 (contro gli attuali 26'358.87) e l'altezza massima dell'edificio non potrebbe essere superiore a m 11.50 (contro gli attuali 23.70 m).

È evidente che l'attuale consistenza determina una premialità di oltre il 100% rispetto ai parametri attualmente vigenti da PRG.

Inoltre, un eventuale demolizione e ricostruzione del fabbricato non determinerebbe alcun esborso da parte dell'eventuale acquirente per oneri di costruzione ed urbanizzazione da versare al Comune essendo stati già corrisposti in occasione del rilascio dei precedenti titoli edilizi: tale risparmio compenserebbe, in buonissima parte, i costi per la demolizione ed il conferimento a discarica.

Tale considerazioni per evidenziare che, sebbene trattasi di un immobile a destinazione mirata, al momento classato come collabente e particolarmente vetusto (la sua costruzione è iniziata nel 1974, ovvero 48 anni fa), conserva comunque un valore intrinseco di una certa consistenza.

Per la valutazione del bene immobile oggetto di stima saranno utilizzati i seguenti procedimenti:

a) metodo sintetico

b) metodo della stima al costo di ricostruzione

Il **valore di stima dell'immobile** sarà dato dalla media aritmetica dei due valori ricavati con i metodi sopra elencati e che di seguito si descrivono.

a) METODO SINTETICO

Si basa sull'osservazione dei comportamenti di libero mercato maturati per beni simili a quelli oggetto della stima e sull'attribuzione a questi ultimi dei risultati scaturiti da quei comportamenti anche in funzione dei seguenti fattori:

- ubicazione e accessibilità;
- destinazione di P.R.G.;
- tipologia costruttiva;
- stato d'uso e di conservazione;
- incidenza spese di manutenzione;
- rifiniture ed impianti;
- esistenza e durata di regolari locazioni;
- conformità urbanistica;
- regolarità catastale.

La stima degli immobili viene, pertanto, eseguita facendo riferimento al parametro €/mq. di superficie ricavato sulla base dei prezzi medi unitari di mercato rilevati mediante indagini effettuate presso agenzie immobiliari operanti nella zona, tramite consultazione di riviste specialistiche di settore (Porta Portese, Osservatorio immobiliare di Nomisma, ecc.) e sul sito telematico dell'Agenzia del Territorio – sez. Osservatorio Immobiliare – del Ministero dell'Economia e delle Finanze, ricavando su quest'ultimo il cosiddetto "valore unitario normale".

Le interrogazioni eseguite dal sottoscritto presso l'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio di L'Aquila hanno fornito valori certi, oggettivamente utilizzabili e sufficienti a fondare una stima

affidabile; hanno restituito i seguenti valori unitari “normali” al 2° semestre 2021 riferiti ad immobili, ubicati nella medesima fascia urbana – R1, aventi destinazione produttiva “**Capannoni industriali**” ritenuti, comunque, idonei ed oggettivamente validi per giungere al valore di stima plausibile:

Zona OMI: R1 – MAGLIANO DE’ MARSI (AQ)

- *Destinazione “Capannoni industriali”: valori da €/mq 190.00 a €/mq 250.00 per un valore medio di €/mq 220.00*

Per gli immobili diversi dalle abitazioni il valore normale è determinato dalla **media fra il valore minimo e massimo** espresso dall’Osservatorio del Mercato Immobiliare riferito allo stato conservativo “normale” per la specifica destinazione d’uso dell’immobile ivi censita.

Le quotazioni di mercato ed i valori dell’Osservatorio Mercato Immobiliare fanno riferimento a condizioni **normali** dello stato conservativo e di manutenzione: nel caso che ci occupa, invece, lo stato conservativo è cattivo e la carenza di manutenzione ordinaria e straordinaria è evidente; altresì, deve essere tenuta in debito conto la momentanea inagibilità del complesso immobiliare, trattandosi di fabbricato collabente. Di tutto ciò si terrà conto mediante l’applicazione di un coefficiente riduttivo stimato pari al 65% ai valori OMI innanzi indicati.

Alla luce di tutto quanto sopra esposto la stima al “valore normale” degli immobili di che trattasi è il seguente:

a.1 – Sala macchine e centrali tecnologiche:

Piano terra: mq. 494,70 x €/mq 66,00 = €. 32’650,00

	<i>Piano primo:</i>	<i>mq. 83,64 x €/mq 66,00 =</i>	<i>€.</i>	<i>5'520.24</i>
	<i>Corridoio di collegamento:</i>	<i>mq. 97,00 x €/mq 48,40 =</i>	<i>€.</i>	<i><u>4'694.80</u></i>
		<i>Sommano</i>	<i>€.</i>	<i>42'865.24</i>
	a.2 – Stabilimento industriale:			
	<i>Piano terra:</i>	<i>mq. 5913,76 x €/mq 88.00 =</i>	<i>€.</i>	<i>520'410.88</i>
	<i>Piano terra – carico scarico merci:</i>	<i>mq. 419,40 x €/mq 70.40 =</i>	<i>€.</i>	<i>29'525.76</i>
	<i>Piano primo:</i>	<i>mq. 5913,76 x €/mq 88.00 =</i>	<i>€.</i>	<i>520'410.88</i>
	<i>Piano secondo:</i>	<i>mq. 2667,62 x €/mq 88.00 =</i>	<i>€.</i>	<i>234'750.56</i>
	<i>Piano terzo:</i>	<i>mq. 2667,62 x €/mq 79.20 =</i>	<i>€.</i>	<i>211'275.50</i>
	<i>Piano quarto:</i>	<i>mq. 2667,62 x €/mq 79.20 =</i>	<i>€.</i>	<i>211'275.50</i>
	<i>Piano quinto:</i>	<i>mq. 2667,62 x €/mq 61.60 =</i>	<i>€.</i>	<i><u>164'325.39</u></i>
		<i>Sommano</i>	<i>€.</i>	<i>1'891'974.48</i>
	a.3 - Palazzina uffici – servizi - abitazioni:			
	<i>Piano terra:</i>	<i>mq. 609,12 x €/mq 96.80 =</i>	<i>€.</i>	<i>58'962.82</i>
	<i>Piano primo:</i>	<i>uffici</i>	<i>mq. 696,00 x €/mq 96'80 =</i>	<i>€.</i>
		<i>terrazzo</i>	<i>mq. 421,2/3 x €/mq 29.33 =</i>	<i>€.</i>
	<i>Piano secondo:</i>	<i>abitazioni</i>	<i>mq. 307,80 x €/mq 96.80 =</i>	<i>€.</i>
		<i>terrazzo</i>	<i>mq. 397,71/3 x €/mq 29.33 =</i>	<i>€.</i>
		<i>Sommano</i>	<i>€.</i>	<i>180'152.02</i>
	a.4 – Terreno libero urbanizzato:			
		<i>mq. 17'760,00 x €/mq 8.80 =</i>	<i>€.</i>	<i>156'288.00</i>
	a.5 – Terreno estemo alla recinzione:			
		<i>mq. 1603,00 x €/mq 4.40 =</i>	<i>€.</i>	<i><u>7'053.20</u></i>
	a.6 – SOMMA STIMA IMMOBILI EX SENTENZA 20639/2019			
			€.	2'278'322.94
	a.7 – Rimessa automezzi:			
		<i>mq. 316,80 x €/mq 66.00 =</i>	<i>€.</i>	<i>20'908.80</i>
	a.8 - Cabina ENEL compresi impianti:			
		<i>mq. 17,50 x €/mq 70.40 =</i>	<i>€.</i>	<i><u>1'232.00</u></i>
	a.9 - SOMMA IL VALORE DELL'INTERO COMPENDIO			
			€.	2'300'473.74

b) METODO DELLA STIMA AL COSTO DI RICOSTRUZIONE DEL BENE

Questo criterio trova una sua specifica applicazione quando non si dispone di dati diretti di comparazione perché trattasi di manufatti fuori mercato, come si verifica, per esempio, per i fabbricati a destinazione d'uso molto specializzata.

La stima tiene conto:

- dello stato di conservazione e della vetustà dell'immobile in generale;
- della sua ubicazione;
- delle percentuali di incidenza del costo del terreno, degli oneri di costruzione e di urbanizzazione, del costo degli impianti generali, ecc... ;
- del tipo di rifiniture presenti nell'immobile e degli impianti installati;
- dei costi di materiali e manodopera in loco;
- di ogni spesa necessaria per la ricostruzione del bene immobile da stimare.

Il procedimento di stima determina il costo attuale di ricostruzione del manufatto in funzione della sua tipologia costruttiva e lo decrementa in funzione della vetustà, dello stato di manutenzione, del livello tecnologico e funzionale definendo il cosiddetto "valore di costo deprezzato".

Il valore del deprezzamento - D - è funzione principalmente dell'età dell'edificio. Il deprezzamento percentuale del valore a nuovo può essere stimato utilizzando la formula proposta dall'Unione Europea degli Esperti Contabili (*U.E.E.C. 1973, La valutazione delle aziende, Etas Kompass, Milano*) e fatta propria dalla letteratura scientifica di settore (*Orefice M. 1996, Estimo Vol. III: Estimo Industriale, UTET, Torino*): la sottostante tabella ne riporta i valori in funzione dell'età dell'edificio e/o dalla data dell'ultime opere di manutenzione straordinaria e,

comunque in presenza e costanza di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Età dell'edificio	Edificio di durata 50 anni	Edificio di durata 100 anni	Età dell'edificio	Edificio di durata 100 anni
5	3,56%	1,60%	55	37,32%
10	8,57%	3,56%	60	42,84%
15	14,99%	5,89%	65	48,74%
20	22,84%	8,57%	70	54,99%
25	32,14%	11,60%	75	61,60%
30	42,84%	14,99%	80	68,56%
35	54,99%	18,75%	85	75,89%
40	68,56%	22,84%	90	83,54%
45	83,54%	27,32%	95	91,60%
50	99,99%	32,14%	100	99,99%

Orefice M. (1996), Estimo, vol. III: Estimo Industriale. UTET:Torino

Per il caso che ci occupa (anno di costruzione 1974) il deprezzamento percentuale alla data odierna del valore a nuovo è pari a $(83,54\% + 99,99\%)/2 = 91,765\%$, mentre il deprezzamento percentuale rispetto alla stima eseguita dal sottoscritto nell'anno 2009 nell'ambito della Es. Imm. n°144/2008 è pari a $(91,765\% - 42,84\%) = 48,925\%$.

Il cattivo stato di conservazione, la mancata manutenzione e la momentanea inagibilità, poiché trattasi di edificio collabente, saranno valutati con un ulteriore deprezzamento del 25%.

Il valore di costo deprezzato viene individuato mediante l'utilizzazione dei seguenti costi elementari:

- **costo del terreno urbanizzato** espresso in €/mq costituito da:
 - prezzo di acquisto del terreno - comprensivo di oneri e tasse - valutato in funzione della specifica destinazione urbanistica, nonché della ulteriore possibilità edificatoria;

○ costo delle opere di scavo, rinterro, riporto, spandimento, rullatura, inerbimento, pavimentazione, convogliamento e smaltimento delle acque meteoriche eseguite sul terreno, nonché costo delle recinzioni eseguite;

□ **costo di costruzione del fabbricato** espresso in €/mq costituito dall'insieme dei seguenti costi elementari:

- spese di progettazione, direzione lavori e collaudi;
- oneri di urbanizzazione ex art. 5 L. 10/77 e contributo relativo al costo di costruzione ex art. 6 L. 10/77;
- costo delle fondazioni e delle coperture, se non separatamente valutate;
- costo dei materiali per strutture, vespai, tamponature, coperture, impermeabilizzazioni, coibentazioni, massetti, tramezzature, intonaci, pavimenti, rivestimenti, infissi interni ed esterni, impianti tecnologici di base, anche in funzione delle particolari caratteristiche dei beni stimati;
- mano d'opera;
- oneri per la salute e la sicurezza dei lavoratori;
- spese generali;
- utile d'impresa;

il tutto **opportunitamente deprezzato** in funzione della vetustà, dello stato di manutenzione e del livello tecnologico e funzionale secondo le percentuali precedentemente ricavate dalla tabella "M. Orefici" e dell'ulteriore decremento, stimato pari al 25%, per tener conto del cattivo stato d'uso e conservazione, della mancata

manutenzione ordinaria e straordinaria e della temporanea inagibilità trattandosi di fabbricato collabente.

Verranno utilizzati i valori della perizia ex Es. Imm. n°144/2008 del Tribunale di Avezzano deprezzati del $(48.925\%+25\%) = 73,925\%$, per cui la stima del valore attuale calcolato con il metodo della ricostruzione del bene risulta la seguente:

b.1 - TERRENO URBANIZZATO EDIFICABILE

□ COSTO DEL TERRENO COMPRESI ONERI E TASSE

$mq. (25611+1603) = 27214 \times \text{€/mq } 30.00 \times (1-73.925\%) = \text{€. } 244'813.74$

□ COSTO DELLE OPERE

verde, piazzali di sosta e viabilità interna:

- sbancamento e livellamento terreno, sottofondo di pietrame, costipamento e rullatura, conglomerato bituminoso a finire,
- aiuole perimetrali, pesa a ponte, depuratore, ecc.:

$mq. 17'760,22 \times \text{€/mq } 25.00 \times (1-73.925\%) = \text{€. } 115'774.43$

recinzione:

- recinzione, cordoli e rete metallica

$ml. 610 \times \text{€/ml } 87.50 \times (1-73.925\%) = \text{€. } 13'917.53$

- cancelli carrabili

$n^{\circ}2 \times \text{€/cad. } 3'500.00 \times (1-73.925\%) = \text{€. } \underline{1'825.25}$

Totale terreno urbanizzato edificabile €. **376'330.96**

b.2 - COSTO DI COSTRUZIONE DEI FABBRICATI

SALA MACCHINE

Piano terra:

- scavo, fondazioni, strutture in elevazione e copertura

mq. 494,70 x €/mq 160.00*(1-73.925%) = €. 20'638.88

- tamponature, pavimenti, materiali termoisolanti,

infissi interni ed esterni, tinteggiature, impianti, ecc....

mq. 494,70 x €/mq 110.00*(1-73.925%) = €. 14'189.23

Corridoio di collegamento:

- scavo, fondazioni, strutture in elevazione e copertura

mq. 97,00 x €/mq 130.00*(1-73.925%) = €. 3'288.06

- tamponature, pavimenti, materiali termoisolanti,

infissi interni ed esterni, tinteggiature, impianti, ecc....

mq. 97,00 x €/mq 100.00*(1-73.925%) = €. 2'529.28

Piano primo:

- scavo, fondazioni, strutture in elevazione e copertura

mq. 83,64 x €/mq 75.00*(1-73.925%) = €. 1'635.68

- tamponature, pavimenti, materiali termoisolanti,

infissi interni ed esterni, tinteggiature, impianti, ecc....

mq. 83,64 x €/mq 50.00*(1-73.925%) = €. 1'090.46

Totale sala macchine €. 43'371.59

STABILIMENTO INDUSTRIALE

Piano terra:

- scavo, fondazioni, strutture in elevazione e copertura

mq. 5913,76 x €/mq 200.00*(1-73.925%) = €. 308'402.58

- tamponature, pavimenti, materiali termoisolanti,

infissi interni ed esterni, tinteggiature, impianti, ecc....

mq. 5913,76 x €/mq 190.00*(1-73.925%) = €. 292'982.45

Piano terra – carico e scarico merci:

- scavo, fondazioni, strutture in elevazione e copertura

mq. 419,40 x €/mq 150.00*(1-73.925%) = €. 16'403.78

- tamponature, pavimenti, materiali termoisolanti,

infissi interni ed esterni, tinteggiature, impianti, ecc....

mq. 419,40 x €/mq 100.00*(1-73.925%) = €. 10'935.86

Piano primo:

- scavo, fondazioni, strutture in elevazione e copertura

mq. 5913,76 x €/mq 90.00*(1-73.925%) = €. 138'781.16

- tamponature, pavimenti, materiali termoisolanti,

infissi interni ed esterni, tinteggiature, impianti, ecc....

mq. 5913,76 x €/mq 210.00*(1-73.925%) = €. 323'822.71

Piano secondo:

- scavo, fondazioni, strutture in elevazione e copertura

mq. 2667,62 x €/mq 90.00*(1-73.925%) = €. 62'602.37

- tamponature, pavimenti, materiali termoisolanti,

infissi interni ed esterni, tinteggiature, impianti, ecc....

mq. 2667,62 x €/mq 190.00*(1-73.925%) = €. 132'160.56

Piano terzo:

- scavo, fondazioni, strutture in elevazione e copertura

mq. 2667,62 x €/mq 90.00*(1-73.925%) = €. 62'602.37

- tamponature, pavimenti, materiali termoisolanti,

infissi interni ed esterni, tinteggiature, impianti, ecc....

mq. 2667,62 x €/mq 190.00*(1-73.925%) = €. 132'160.56

Piano quarto:

- scavo, fondazioni, strutture in elevazione e copertura

mq. 2667,62 x €/mq 90.00*(1-73.925%) = €. 62'602.37

- tamponature, pavimenti, materiali termoisolanti,
infissi interni ed esterni, tinteggiature, impianti, ecc....

mq. 2667,62 x €/mq 190.00*(1-73.925%) = €. 132'160.56

Piano quinto:

- scavo, fondazioni, strutture in elevazione e copertura

mq. 2667,62 x €/mq 80.00*(1-73.925%) = €. 55'646.55

- tamponature, pavimenti, materiali termoisolanti,
infissi interni ed esterni, tinteggiature, impianti, ecc....

mq. 2667,62 x €/mq 150.00*(1-73.925%) = €. 104'337.29

Totale stabilimento industriale €. 1'835'601.20

PALAZZINA UFFICI E SERVIZI

Piano terra:

- scavo, fondazioni strutture in elevazione e copertura :

mq. 609,12 x €/mq 180.00*(1-73.925%) = €. 28'589.05

- tamponature, tramezzi, intonaci, pavimenti, rivestimenti,
materiali termoisolanti, infissi interni ed esterni,
tinteggiature, impianti vari, ecc...

mq. 609,12 x €/mq 190.00*(1-73.925%) = €. 30'177.33

Piano primo:

- scavo, fondazioni strutture in elevazione e copertura :

mq. 696,00 x €/mq 90.00*(1-73.925%) = €. 16'333.38

- tamponature, tramezzi, intonaci, pavimenti, rivestimenti,
materiali termoisolanti, infissi interni ed esterni,
tinteggiature, impianti vari, ecc...

mq. 696,00 x €/mq 190.00*(1-73.925%) = €. 34'481.58

Piano primo - terrazzo:

- scavo, fondazioni strutture in elevazione e copertura :

mq. 421,20 x €/mq 90.00*(1-73.925%) = €. 9'884.51

- tamponature, tramezzi, intonaci, pavimenti, rivestimenti,

materiali termoisolanti, infissi interni ed esterni,

tinteggiature, impianti vari, ecc...

mq. 421,20 x €/mq 30.00*(1-73.925%) = €. 3'294.84

Piano secondo:

- scavo, fondazioni strutture in elevazione e copertura :

mq. 307,80 x €/mq 90.00*(1-73.925%) = €. 7'223.30

- tamponature, tramezzi, intonaci, pavimenti, rivestimenti,

materiali termoisolanti, infissi interni ed esterni,

tinteggiature, impianti vari, ecc...

mq. 307,80 x €/mq 190.00*(1-73.925%) = €. 15'249.18

Piano secondo - terrazzo:

- scavo, fondazioni strutture in elevazione e copertura :

mq. 397,71 x €/mq 90.00*(1-73.925%) = €. 9'333.26

- tamponature, tramezzi, intonaci, pavimenti, rivestimenti,

materiali termoisolanti, infissi interni ed esterni,

tinteggiature, impianti vari, ecc...

mq. 397,71 x €/mq 30.00*(1-73.925%) = €. 3'111.09

Totale palazzina uffici e servizi €. 157'677.51

b.3 - SOMMA IL VALORE DEGLI IMMOBILI EX SENT. 20639/2019

SECONDO IL METODO DEL COSTO DI RICOSTRUZIONE €. 2'412'981.26

CAPANNONE RIMESSA AUTOMEZZI:

- scavo, fondazioni strutture in elevazione e copertura :

$$\text{mq. } 316,80 \times \text{€}/\text{mq } 170,00 \times (1-73,925\%) = \text{€. } 14'042,95$$

- tamponature, tramezzi, intonaci, pavimenti, rivestimenti,

materiali termoisolanti, infissi interni ed esterni,

tinteggiature, impianti vari, ecc...

$$\text{mq. } 316,80 \times \text{€}/\text{mq } 100,00 \times (1-73,925\%) = \text{€. } 8'260,56$$

Totale capannone rimessa automezzi €. 22'303.51

CABINA ELETTRICA:

- scavo, fondazioni, strutture in elevazione e copertura :

$$\text{mq. } 17,50 \times \text{€}/\text{mq } 150 \times (1-73,925\%) = \text{€. } 684,47$$

- tamponature, tramezzi, intonaci, pavimenti, rivestimenti,

infissi interni ed esterni, tinteggiature, impianti vari, ecc...

$$\text{mq. } 17,50 \times \text{€}/\text{mq } 1'000,00 \times (1-73,925\%) = \text{€. } 4'563,13$$

Totale cabina elettrica €. 5'247.59

b.4 - SOMMA IL VALORE DELL'INTERO COMPENDIO SECONDO

IL METODO DEL COSTO DI RICOSTRUZIONE €. 2'440'532.36

CONCLUSIONI

Da quanto sopra esposto risulta:

a.6 – VALORE DI STIMA IMMOBILI EX SENTENZA 20639/2019

SECONDO IL METODO SINTETICO €. 2'278'322.94

b.3 - VALORE DI STIMA DEGLI IMMOBILI EX SENTENZA 20639/2019

SECONDO IL METODO DEL COSTO DI RICOSTRUZIONE €. 2'412'981.26

e, pertanto, il più probabile valore di stima e di mercato degli immobili

facenti parte del compendio immobiliare sito in Magliano dei Marsi loc.

Nucleo Industriale come rinvenienti dalla sentenza di revoca n°20639/2019

è pari alla media dei due valori come sopra ricavati e, quindi:

$$(\text{€. } 2'278'322.940 + \text{€. } 2'412'981.26) : 2 = \text{€. } 2'345'652.10$$

arrotondato a **€. 2'345'000,00 (duemilionitrecentoquarantacinquemila/00)**

mentre, considerando tutti gli immobili costituenti il compendio immobiliare

(foglio n°61, part.lla n°1600 su10, sub7, sub8 e sub9), il più probabile valore

di stima e di mercato è pari alla media dei due seguenti valori:

a.9 - VALORE DI STIMA IMMOBILI INTERO COMPENDIO IMMOBILIARE

SECONDO IL METODO SINTETICO

€. 2'300'473.74

b.4 - VALORE DI STIMA DEGLI IMMOBILI DELL'INTERO COMPENDIO

SECONDO IL METODO DEL COSTO DI RICOSTRUZIONE

€.2'440'532.36

e, quindi;

$$(\text{€. } 2'300'473.74 + \text{€. } 2'440'532.36) : 2 = \text{€. } 2'370'503.05$$

arrotondato a **€. 2'370'000,00 (duemilionitrecentosettantamila/00).**

Tanto giudica e riferisce il sottoscritto in questa sua relazione di stima a completa evasione dell'incarico ricevuto e si firma.

Avezzano lì, 28 maggio 2022

Ing. Fabio Morgante

ALLEGATI:

A) Documentazione fotografica

B) Documentazione catastale immobili ex sentenza di revoca n°20639/2019

C) Documentazione catastale immobili non ricompresi nella sentenza di revoca n°20639/2019

D) Elaborati grafici

E) Quotazione OMI dell'Agenzia del Territorio di L'Aquila