

TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare n. 110/2024 R.G.E.

Perizia degli Esperti ex art. 568 c.p.c.

Geometra Marcello Stampatori

Geometra Serena Vanarelli

promossa da:

> **AMIK ITALIA S.P.A.**

con sede in Via Mecenate 84/B

MILANO - P.I. 03212480150

contro

>

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

TRIBUNALE DI TERAMO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

SCHEDA RIEPILOGATIVA GENERALE

Giudice procedente	Dottor Flavio CONCIATORI		
Procedura Esecutiva :	n. 110/2024 R.G.E.		
Creditore Procedente:	AMIK ITALIA S.p.A.		
privilegio fondiario	X	si	no
Debitore:	[REDACTED]		
Numero lotti proposto	Lotto Unico		

SCHEDA RIEPILOGATIVA DETTAGLIO

LOTTO UNICO	valore di vendita proposto	€ 890.000,00		
	tipologia beni del lotto	Opificio industriale		
	diritto reale	<input checked="" type="checkbox"/>	proprietà	<input type="checkbox"/> altro diritto reale
	limiti del titolo	<input checked="" type="checkbox"/>	100%	<input type="checkbox"/> quota
	specificità del diritto in vendita	diritto della piena proprietà		
	Ubicazione:	Zona Industriale di Campovalano - Comune di Campli (Te) - loc. Fosso Bianco		
		Situazione Locatizia: immobile libero		
	occupazione del debitore	<input checked="" type="checkbox"/>	si	<input type="checkbox"/> no
	occupazione di terzi	<input type="checkbox"/>	si	<input type="checkbox"/> no
	congruità canone	<input type="checkbox"/>	si	<input type="checkbox"/> no
regolarità pagamenti condominio	<input type="checkbox"/>	si	<input type="checkbox"/> no	
Regolarità Edilizia	<input type="checkbox"/>	si	<input checked="" type="checkbox"/> no	
Costi regolarizzazione	Necessari - preventivati in perizia			

INCARICO

Con provvedimento del 08.07.2024 i sottoscritti:

- Geometra Marcello Stampatori, con studio in Via Monte Zebio n. 15 di Giulianova (TE), email: scm_studio@hotmail.it, PEC: marcello.stampatori@geopec.it, Tel. 085 8007574,

- Geometra Serena Vanarelli con studio in Via del Monte n. 2 di Campovalano di Campli (Te), email: serena.vanarelli@libero.it, PEC: serena.vanarelli@pec.it, tel. 3716119581,

venivano nominati Esperti ex art. 568 c.p.c., provvedimento notificato il 22.07.2024 accettando successivamente gli incarichi prestando giuramento di rito presso la competente Cancelleria del Tribunale di Teramo.

PREMESSE

La procedura 110/2024 veniva promossa dalla AMIK ITALIA S.P.A. contro [REDACTED]

[REDACTED] con istanza di vendita depositata il 17.06.2024 per i diritti della piena proprietà su di un immobile a destinazione di opificio industriale sito in Comune di Campli (Te), Località Fosso Bianco della frazione di Campovalano, sviluppantesi in due piani fuori terra.

Dopo aver eseguito le opportune indagini di natura tecnica presso le banche dati disponibili, sulla scorta della documentazione tecnica acquisita dagli scriventi e dopo aver preso contatto con la società esecutata concordando le forme del primo accesso, nelle date del 29 agosto 2024 e successivamente dell'11 settembre 2024, si sono recati sul posto unitamente ai custodi giudiziari nominato Avv. Pietro Ferrari e Dottor Gianluca Di Blasio, quest'ultimo presente solo al secondo accesso, ed hanno effettuato accurati sopralluoghi dell'intero compendio del bene pignorato unitamente alla legale rappresentante della società esecutata [REDACTED]

Precedentemente e successivamente tali sopralluoghi hanno potuto avere accesso agli atti riguardanti le pratiche edilizie messe a disposizione dall'Ufficio Tecnico del Comune di Campli, potendo verificare i titoli abilitativi dell'intero opificio e gli allegati grafici agli stessi, avendone preventivamente perfezionato regolare richiesta di accesso agli atti.

Il bene oggetto di pignoramento e di vendita per i diritti dell'intera piena proprietà detenuti dalla ditta esecutata, sono dunque risultati essere così costituiti:

- **Bene N° 1** – Opificio industriale al piano terra e primo con manufatti esterni di stoccaggio e tecnologici, tettoie, laboratorio di ricerca e analisi, pesa, cabina di trasformazione Enel, il tutto ubicato in Campli (Te), Zona Industriale di Campovalano, località Fosso Bianco.

- **Bene N° 2** - Appartamento di civile abitazione con destinazione di alloggio custode dell'opificio posto al piano primo e terra ubicato in Campli (Te), Zona Industriale di Campoalano, località Fosso Bianco.

A seguito delle analisi eseguite nel corso dei citati accessi ed agli approfondimenti e ricerche svolte in studio sulla base degli atti aggiornati del catasto dei terreni, di quello dei fabbricati e della documentazione acquisita delle pratiche edilizie, gli scriventi potevano accertare che non tutto il corpo di fabbrica del compendio di proprietà della [REDACTED] insisteva sulla particella pignorata individuata al Catasto Terreni dal n. 949 Foglio 39 del Comune di Campli, ma una parte, costituita da ampliamenti successivi alla data di prima edificazione ed altri corpi di fabbrica esterni, insistevano sulle confinanti particelle 701, 739 ed 807 anch'esse di proprietà della [REDACTED].

Tale circostanza sarebbe stata ostativa ai fini della esatta determinazione delle superfici e dei manufatti da sottoporre a valutazione e specifica descrizione in quanto, in effetti, non risultando agli atti del catasto, estendendosi il pignoramento alle sole porzioni in ampliamento insistenti sulla particella 949 e non sulle altre e, infine, la circostanza non avrebbe permesso l'esatta e precipua redazione della perizia di stima con determinazione delle consistenze immobiliari da porre in vendita. Tutte le circostanze in breve sopra riassunte sono state meglio esplicate nella relazione preliminare che gli scriventi hanno redatto e depositato agli atti del fascicolo in vista dell'udienza fissata per il 30 ottobre 2024.

Nel corso di tale udienza il G.E. Dottor Conciatori disponeva il rinvio al 22.01.2025 nell'attesa che il creditore procedente provvedesse all'estensione del pignoramento e concedeva termine ai tecnici nominati per il deposito della relazione di stima entro 30 giorni dalla data di deposito dell'integrazione stessa.

La procedente AMIK Italia S.p.A. ha provveduto all'integrazione del pignoramento immobiliare notificandolo in data 21 novembre 2024 a [REDACTED] e depositando nel fascicolo telematico tale atto integrativo in data 28 novembre 2024.

Pertanto, illustrate tutte le circostanze intervenute dalla nomina degli scriventi all'attualità, dopo una attenta analisi dei luoghi, delle risultanze acquisite dalle banche dati della pubblica amministrazione e dall'esame della documentazione raccolta si opta per la proposta di vendita dei diritti dell'intera piena proprietà in **LOTTO UNICO**.

Per tutto quanto esposto si propone la vendita dei diritti sui beni pignorati nel lotto unico descritto al capitolo successivo.

FORMAZIONE LOTTO

Vista la conformazione dei beni pignorati, considerata la loro consistenza, la loro non autonoma fruibilità e le caratteristiche generali più avanti dettagliatamente esposte, si propone la vendita nel descritto lotto unico:

LOTTO UNICO

“Diritti pari all’intera piena proprietà di opificio industriale composto da un corpo di fabbrica principale, corpi di fabbrica esterni destinati allo stoccaggio ed agli impianti tecnologici, tettoie, corte esterna destinata a viabilità, parcheggi e spazi di manovra, il tutto sito in località Fosso Bianco della Zona Industriale della Frazione Campovalano del Comune di Campli (Te) e così costituiti:

- **Immobilabile Principale “A”** – Opificio industriale destinato a reparti di lavorazione, magazzini, uffici e servizi al piano terra ubicato in località Fosso Bianco della Zona Industriale della Frazione Campovalano del Comune di Campli (Te); l’immobile ha una superficie commerciale lorda complessiva di mq. 2.703,75 ca. al piano terreno.

L’unità immobiliare è, per la sua maggiore consistenza, riportata al N.C.E.U. del Comune di Campli al Foglio 39, particella 949, sub. 2, Cat. D/7, Rendita € 2.065,84, Zona Industriale di Campovalano Comune di Campli, Piano T-1; porzioni di ampliamento dell’opificio realizzate nel tempo, manufatti destinati ad impianti tecnologici, manufatti di stoccaggio, laboratorio di ricerca ed analisi ricadono in tutto o in parte su altre particelle del catasto terreni di proprietà della medesima ditta esecutata e sulla quale la precedente ha esteso il pignoramento immobiliare, particelle identificate al Catasto Terreni al Foglio 39 Particelle 701, 739 ed 807; tali manufatti e porzioni edificate non risultano all’attualità accatastati e quindi difettano di identificativo catastale al Nuovo Catasto Urbano.

- **Immobilabile “B”** – Appartamento di civile abitazione destinato ad alloggio custode costituito da locale di soggiorno-pranzo, cucina, disimpegno, due bagni, due camere da letto, due ripostigli e due balconi ubicato al piano primo in località Fosso Bianco della Zona Industriale della Frazione Campovalano del Comune di Campli (Te); l’immobile ha una superficie commerciale lorda complessiva di mq 123,21 ca. oltre a mq 2,50 di balconi.

L’unità immobiliare è riportata al N.C.E.U. del Comune di Campli al Foglio 39, particella 949, sub. 3, Categoria A/2 di classe 1[^], Consistenza vani 4,5, Rendita € 178,95, Zona Industriale di Campovalano Comune di Campli, Piano 1.”

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.

Si attesta che la documentazione di cui all’art. 567 c.p.c., composta da certificato ipotecario speciale n. 30965 anno 2024 del 29.05.2024 rilasciato dal Conservatore del Servizio di Pubblicità Immobiliare di

Teramo Dottor Damiano Di Dionisio e dal certificato n 70741 anno 2024 del 04.12.2024 rilasciato dal medesimo Conservatore ed attestanti le risultanze dei pubblici registri immobiliari, così come la documentazione catastale, entrambe depositate in atti nei termini di legge, risultano complete.

TITOLARITA'

Gli immobili oggetto dell'esecuzione individuati in descrizione e formanti il LOTTO UNICO in vendita, appartengono al seguente soggetto giuridico:

- [REDACTED]
con sede in [REDACTED]
Codice Fiscale e Partita I.V.A. [REDACTED]

L'immobile viene posto in vendita per i diritti corrispondenti all'intera piena proprietà.

CONFINI

Lotto Unico - Il compendio immobiliare confina in giro con strada pubblica di Piano a più lati, proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED], altra proprietà [REDACTED] salvo altri e/o variati.

CONSISTENZE

Lotto unico

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente di ragguaglio	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Opificio - reparti produttivi	---	2.464,60 mq	1,00	2.464,60 mq	variabile	Terra
Opificio - uffici direzionali	---	131,15 mq	1,00	131,15 mq	variabile	Terra
Alloggio custode	---	116,90 mq	1,00	116,90 mq	2,70 mt	Primo
Tettoia magazzino lato ovest	---	208,63mq	1,00	208,63mq	variabile	Terra
Tettoia aperta lato sud	---	301,00 mq	1,00	301,00 mq	6,73 mt	Terra
Laboratorio ricerca-analisi	---	112,00 mq	1,00	112,00 mq	2,88 mt	Terra
Silos metallico aperto	---	190,10 mq	1,00	190,10 mq	variabile	Terra
Locale pompe esterno	---	14,00 mq	1,00	14,00 mq	variabile	Terra
Vasca aperta silos ovest	---	141,20 mq	1,00	141,20 mq	---	Terra
Locali tecnici esterni nord: centrale elettrica, idrica, pompe etc.	---	180,00 mq	1,00	180,00 mq	variabile	Terra
Cabina trasformazione Enel	---	n. 1				Terra
Pesa autocarri	---	n. 1				Terra
Area esterna piazzale		3.430,00 mq		3.430,00 mq		

Il bene non risulta comodamente divisibile in natura per conformazione e caratteristiche delle dotazioni impiantistiche.

La superficie individuata quale area esterna con destinazione di piazzale include la particella 739 per intero e porzioni delle particelle 807 e 701 costituite da fasce di terreno delimitate da distacchi pari a mt 5,00 dalle pareti sud ed ovest del manufatto identificato come laboratorio ricerca-analisi, il tutto a ricalcare, il più fedelmente possibile, la conformazione originaria dei lotti di piano di Zona Industriale nn. 14 e 15 di proprietà Tecnoresine Abruzzese S.r.l..

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Le unità immobiliari costituenti il lotto unico in vendita hanno la seguente cronistoria catastale:

Storico particella Fg. 39 P.lla 949 sub 2 Catasto Urbano

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30.11.1998 (data di costituzione al Catasto dei Fabbricati) all'attualità	████████████████████ sede in ██████████ P.I. ██████████ proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 949 sub 2 Categoria D/7 Rendita € 23.100,00

Storico particella Fg. 39 P.lla 949 sub 3 Catasto Urbano

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30.11.1998 (data di costituzione al Catasto dei Fabbricati) al 25.05.1999	████████████████████ con sede in ██████████ P.I. ██████████ proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 949 sub 3 Categoria A/3 Cl. 2^ Vani 4,5 Rendita £ 328.500
Dal 25.05.1999 all'attualità	████████████████████ con sede in ██████████ P.I. ██████████ proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 949 sub 3 Categoria A/2 Cl. 1^ Vani 4,5 Rendita £ 178,95

Storico particella Fg. 39 P.lla 701 Catasto Terreni

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27.10.1998 al 07.04.2006	████████████████████ P.I. ██████████ proprietà per 1/1	Catasto Terreni Fg. 39, Part. 701 Qualità seminativo di classe 3^
Dal 07.04.2006 all'attualità	████████████████████ con sede in ██████████ P.I. ██████████ proprietà per 1/1	Catasto Terreni Fg. 39, Part. 701 Qualità seminativo di classe 3^

Storico particella Fg. 39 P.lla 739 Catasto Terreni

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11.10.1990 al 03.03.2006	████████████████████ n. a ██████████ il ████████████████████ proprietà per 1000/1000	Catasto Terreni Fg. 39, Part. 739 Qualità seminativo di classe 3^
Dal 03.03.2006 al 07.04.2006	████████████████████ P.I. ██████████ proprietà per 1/1	Catasto Terreni Fg. 39, Part. 739 Qualità seminativo di classe 3^
Dal 07.04.2006 all'attualità	████████████████████ con sede in ██████████ P.I. ██████████	Catasto Terreni Fg. 39, Part. 739 Qualità seminativo di classe 3^

	proprietà per 1/1	
--	-------------------	--

Storico particella Fg. 39 P.lla 807 Catasto Terreni

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27.10.1998 al 07.04.2006	██████████ P.I. ██████████ proprietà per 1/1	Catasto Terreni Fg. 39, Part. 807 Qualità seminativo di classe 3 [^]
Dal 07.04.2006 all'attualità	██████████ con sede in ██████████ P.I. ██████████ proprietà per 1/1	Catasto Terreni Fg. 39, Part. 807 Qualità seminativo di classe 3 [^]

La attuale ditta titolare catastale desunta dalla visure storiche agli atti del Catasto corrisponde con quella reale.

DATI CATASTALI

Lotto Unico

Catasto fabbricati (NCEU)										
Dati identificativi			Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
39	949	2		D/7		---	---	€ 23.100,00	T - 1°	
39	949	3		A/2	1 [^]	4,5 vani	83 mq	€ 178,95	1°	

Catasto terreni (NCT)										
Dati identificativi			Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub	Qualità	Classe	Superficie	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	Altro		
39	701	-	Seminativo	3 [^]	14 mq	€ 0,04	€ 0,04	---		
39	739	-	Seminativo	3 [^]	1.665 mq	€ 4,27	€ 4,70	---		
39	807	-	Seminativo	3 [^]	2.335 mq	€ 6,03	€ 6,63	---		

Corrispondenza catastale

Per quanto potuto verificare nel corso dei sopralluoghi lo stato dei luoghi dei beni costituenti il lotto unico in vendita non corrispondono con le schede planimetriche agli atti del Catasto.

Infatti i manufatti edificati sulle aree di proprietà della ██████████ nel corso dei plurimi interventi di ampliamento eseguiti, non insistono nella loro totalità sulla particella 949 di originaria edificazione ma, con riferimento all'allegato elaborato grafico che si allega per la migliore identificazione planimetrica dei beni:

- l'ampliamento dell'opificio identificato con la lettera "B" in angolo sud-est insiste per la gran parte sulla particella 949 e per la parte residuale sulla 739 oggetto di ampliamento del pignoramento;
- l'ampliamento dell'opificio identificato con la lettera "C" in angolo sud-est insiste in parte sulla particella 949 e per la parte residuale sulla 739;
- la tettoia "A" in cemento armato prefabbricato in angolo di sud-est insiste quasi interamente sulla particella 739;
- il silos di stoccaggio/tettoia in struttura di acciaio ubicato nella parte sud del piazzale esterno insiste in parte sulla particella 949 e per la parte residuale sulla 739;

- il manufatto in cemento armato e muratura destinato a laboratorio di analisi chimiche ubicato in angolo sud-ovest insiste in parte sulla particella 949 e una parte di maggiore consistenza sulle particelle 701 e 807 entrambe oggetto di ampliamento del pignoramento.

Viepiù che anche le unità immobiliari urbane sub 2 (opificio) e sub 3 (alloggio custode) risultano non corrispondenti con la situazione di fatto riscontrata in loco a causa di variazioni interne circa le partizioni e la costituzione di vani interni di varia destinazione tutte intervenute successivamente alla data di presentazione delle pratiche di accatastamento tutt'oggi agli atti.

Pertanto si specifica che, dopo l'avvenuta aggiudicazione provvisoria e prima della stesura e sottoscrizione del decreto di trasferimento immobili, ai fini della più esatta identificazione catastale di ogni cespite oggetto di vendita finalizzata alla perfetta volturazione dei beni e della necessaria trascrizione nei registri immobiliari, si renderà necessario:

1. redazione di tipo Mappale per inserimento in mappa delle porzioni di ampliamento dell'opificio principale e di tutti i manufatti edificati insistenti sulla particella 949;
2. redazione di n. 3 tipi Mappali per inserimento in mappa dei manufatti edificati insistenti sulle particelle 739, 807 e 701; tale attività si rende necessaria per fare in modo di poter successivamente procedere all'accatastamento dei manufatti esterni e delle porzioni in ampliamento dell'opificio originario attualmente risultante agli atti del catasto che in parte insistono su dette 3 particelle;
3. perfezionamento di una variazione catastale Docfa per esatta individuazione grafica e ridefinizione del classamento e rendita relativamente al subalterno 2 riguardante l'opificio ivi compresi le superfici e gli ampliamenti superficiali costituiti al suo interno ed anche la diminuita consistenza conseguente alle modificazioni apportate al piano primo con cui la porzione ad uffici è stata inglobata all'appartamento destinato al custode;
4. perfezionamento di una variazione catastale Docfa per esatta individuazione grafica e ridefinizione del classamento e rendita relativamente al subalterno 3 riguardante l'alloggio custode per la sua maggiore consistenza conseguente alle modificazioni apportate con la porzione ad uffici inglobata all'appartamento;
5. rielaborazione ed aggiornamento generale dell'elaborato planimetrico della particella 949 da accludere alla variazione catastale Docfa di cui al precedente punto 3;
6. perfezionamento di n. 3 Docfa per denuncie di nuovo fabbricato urbano per i manufatti e le porzioni di manufatti insistenti sulle particelle 739, 807 e 701 a completamento del necessario iter procedurale degli inserimenti in mappa di cui al precedente punto 2.

Per tali attività di aggiornamento catastale necessarie per la redazione del decreto di trasferimento immobili, è presumibile una spesa complessiva per oneri professionali tecnici pari ad € 8.900,00 ed un

importo per spese di acquisizione di atti catastali e dei tributi catastali per la presentazione degli atti di aggiornamento stessi, sia al NCT che al NCEU, pari ad € 1.280,00.

PRECISAZIONI

In ordine ai quesiti posti agli scriventi in sede di conferimento dell'incarico con sottoscrizione del verbale di giuramento dell'esperto, si precisa che sono stati controllati gli atti del procedimento ed è stata controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c.; non si è resa necessaria alcuna segnalazione al G.E. di incompletezza.

Si segnalano incongruenze tra le risultanze catastali e la descrizione dei beni contenuta nel pignoramento immobiliare che sono state tutte esplicate nell'apposito capitolo "Dati Catastali".

Si precisa che l'immobile ed i diritti pignorati come specificati in perizia vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui essi si trovano, a norma di legge, a corpo e non a misura, estendendosi il pignoramento delle particelle di Catasto Terreni nn. 701, 739 e 807 alle porzioni di immobili e manufatti su di esse edificati.

PARTI COMUNI

L'intero opificio si sviluppa interamente su aree di proprietà in più unità immobiliari urbane e pertanto sussistono parti comuni tra le stesse ma non con altre unità e proprietà terze.

Esistono zone comuni a più o a tutte tutte le unità immobiliari, quali il piazzale esterno ed i camminamenti, tutti individuati nell'elaborato planimetrico agli atti catastali che si allega e che verranno riqualificati come tali nell'elaborato che necessiterà predisporre ai fini della vendita.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'opificio oggetto di pignoramento è stato edificato in più fasi a partire dall'anno 1997.

Il fabbricato principale è composto da una struttura prefabbricata con pianta ad "L" in cemento armato precompresso della superficie coperta in pianta di mq. 2.595,75 circa ed è dislocato su un piano fuori terra tranne che per una porzione in angolo nord-est sulla quale si sviluppa l'alloggio del custode al piano primo.

L'opificio ha copertura piana a shed con elementi di tegoli/travi a doppio T in c.a.p. ed ampi lucernari continui che garantiscono una buona illuminazione al suo interno; la struttura è a più campate e quindi

con pilastrature centrali per la parte produttiva, in due ordini interni per la porzione più vetusta ed un solo ordine interno per quella di più recente edificazione. La tamponatura perimetrale dell'opificio è in lastre verticali di c.a.v. con porte e portoni carrabili di tipo industriale.

All'interno del corpo principale è presente l'intera zona produttiva dell'opificio costituita dai vari reparti di trasformazione della materia prima in p.v.c.; è presente una zona dedicata a refettorio e servizi igienici per il personale di produzione. I servizi sono dotati di pavimentazioni e rivestimenti di pareti in ceramica, di vasi alla turca e di tipo normale, di lavabi in porcellana con rubinetteria in ottone cromato.

Ulteriori zone per la gestione della produzione, per il controllo della pesa esterna e ad uso delle maestranze sono presenti lungo le pareti perimetrali dell'area produttiva e nel soppalco metallico che è posto a ridosso della porzione destinata ad uffici.

Le pavimentazioni della zona produttiva del piano terra sono in massetto cementizio di tipo "industriale" a spolvero superficiale di quarzo in buone condizioni, mentre la porzione destinata a servizi è in piastrelle ceramiche. I portoni di accesso sono di tipo industriale ad impacchettamento e sono per lo più carrabili; essi sono comprensivi di sezione con anta apribile dotata di maniglione antipanico fungente da uscita di sicurezza. Altri accessi presenti sono costituiti da porte metalliche ad unica anta di dimensioni idonee quali uscite di sicurezza.

L'impianto elettrico di forza motrice e di illuminazione si dirama entro canalizzazioni metalliche e stacchi in tubazioni a norma; l'illuminazione artificiale è garantita da lampade industriali sospese alle travi a doppio T. Non è presente impianto di riscaldamento. E' presente un capillare impianto di aspirazione per le polveri derivanti dalla fase di produzione e con specifiche cappe in prossimità di alcuni macchinari più soggetti all'emissione di polveri.

In angolo nord-est, come detto, è ubicata la zona uffici dell'opificio che è costituita da ingresso, un ampio ufficio, una sala di attesa/riunioni, ulteriore ufficio, corridoio e servizio igienico. E' presente ampio vano scala per il collegamento con il piano superiore, originariamente destinato ad ulteriore spazio per uffici ed alloggio custode, ma che all'attualità, a seguito di modificazioni successivamente intervenute, è completamente destinato ad abitazione.

Gli uffici hanno partizioni in tramezzi di latero-cemento intonacati sulle due facce; hanno pavimentazioni in piastrelle ceramiche di grande formato, infissi interni in alluminio e facce cieche, infissi esterni di finestre ed accessi in alluminio con cristalli atermici, impianti elettrici sottotraccia, impianto di riscaldamento con ventilconvettori a parete.

L'alloggio del custode presente al primo piano, che ha inglobato la superficie destinata ad uffici ed accatastata nella stessa scheda planimetrica dell'opificio, a seguito di modifiche apportate si sviluppa per tutta la superficie del piano stesso. Ha pavimenti in piastrelle ceramiche di grande formato, rivestimenti di bagni e cucina in piastrelle ceramiche di formato vario, tramezzature in muratura

intonacate sulle due facce, infissi interni in legno tamburato impiallacciato, infissi esterni di finestre e porte finestre in alluminio anodizzato con vetri atermici. L'impianto elettrico di forza motrice ed illuminazione è di tipo sottotraccia e per quanto potuto verificare sembrerebbe rispondere alle normative attuali per tali impianti. L'impianto di riscaldamento si sviluppa anch'esso sottotraccia ed è dotato di ventilconvettori a parete Clima Veneta/De Longhi. Al momento l'impianto non risulta funzionante poiché carente della caldaia pensile a gas metano che era posizionata nel vano ripostiglio ricavato all'interno del vano scala.

Le pareti sono tinteggiate e le volte controsoffittate in cartongesso sospeso a mezzo di appositi pendini metallici.

Sono presenti diverse infiltrazioni di acqua piovana provenienti dalla sovrastante copertura piana che hanno danneggiato sia la circostante controffittatura che le pareti vicine. La proprietà ha affermato di aver eseguito degli interventi tampone per risolvere almeno temporaneamente la problematica, ma a parere degli scriventi un generale intervento di ripristino della impermeabilità della copertura stessa. La scala di accesso al piano è completamente rivestita in legno.

In angolo sud-ovest è presente il laboratorio di ricerca e prove; si tratta di una costruzione di un solo piano che si sviluppa per una superficie lorda di circa 112,00 mq, ha struttura portante e pareti perimetrali in cemento armato con copertura piana; si sviluppa in unico ambiente con pavimentazione in massetto cementizio di tipo industriale a spolvero di quarzo, infissi di finestre e di serramenti di accesso in alluminio. Gli impianti presenti di forza motrice ed illuminazione si diramano a vista in canalizzazioni metalliche e tubazioni autoestinguenti in pvc con plafoniere al neon a soffitto.

Sul prospetto sud è presente una tettoia prefabbricata in cemento armato precompresso della superficie di mq 301,00 circa con tegole di copertura piana ed una altezza utile di mt. 6,70.

Sul prospetto ovest, tra la parete esterna del capannone e la parete in cemento armato dell'area silos-impianti tecnologici, è presente una tettoia con struttura metallica in pilastri e travi in profilati HEA e IPE in acciaio con copertura in arcarecci metallici "omega" e lamiera ondulata ad unica falda. Le altezze utili sotto falda sono pari a mt. 4,70 e mt. 6,70. La pavimentazione di detta tettoia, che è utilizzata quale magazzino/officina, è in massetto cementizio di tipo industriale a spolvero di quarzo. La tettoia risulta comunque tamponata nelle due testate con pannelli sandwich in lamiera e poliuretano, struttura in metallo ed è dotata di infissi di accesso in metallo.

In angolo nord-ovest è presente cabina di trasformazione elettrica verticale di tipo prefabbricato.

Sul lato ovest sono presenti diversi locali tecnici con struttura in cemento armato sia per le fondazioni che per pareti in elevazione e solai di copertura, con qualche presenza di solaio in latero cemento. Essi sono posizionati a ridosso della muratura controterra di confine con la strada di piano e costituiscono il deposito di accumulo idrico per l'antincendio, il locale pompe, la centralina elettrica il locale generatore di energia, tutti con altezze interne variabili. Quasi tutte le coperture di tali locali tecnici

sono dotate di doppia falda di copertura in lamiera grecata zincata su strutture posticce in metallo o legname.

Lo spazio tra questi ultimi locali tecnici e la parete nord dell'opificio è stato coperto per mezzo di una tettoia avente struttura portante in profilati HEA e scatolati di acciaio con superiori capriate anch'esse in profilati di acciaio, sovrastanti arcarecci metallici e lamiera grecata zincata di copertura, quest'ultima del tipo a due falde con compluvio centrale; il perimetro libero della manufatto non costituito dalle parete in c.a. dei locali tecnici ovvero dai pannelli di tamponamento dell'opificio principale risultano tamponate con lastre in lamiera grecata zincata su intelaiatura portante in profilati di acciaio e sul prospetto est di tale "tettoia" è posizionato un portone industriale a libretto. Tutta la superficie risulta pavimentata in massetto cementizio di tipo industriale a spolvero di quarzo. Sul piazzale sud dell'opificio risulta installata una scaffalatura portapallet-silo aperto di stoccaggio; è una struttura prefabbricata in acciaio zincato a tre livelli e doppio ordine sui due lati lunghi della sagoma rettangolare. La struttura è autoportante ed è sormontata da una tettoia a doppia falda di lamiera grecata; è vincolata a terra su una platea monolitica di fondazione in calcestruzzo. Tale scaffalatura-silo si sviluppa per una superficie di circa 211,00 mq in proiezione del perimetro della copertura ed ha altezza massima pari a mt. 7,30 e minima pari a mt. 6,95.

Sempre sul piazzale sud, nei pressi della scaffalatura-silo di cui sopra è posizionato un manufatto in muratura e copertura piana di altezza pari a mt. 1,90 destinato a locale pompe. Le sue dimensioni esterne sono pari a mt. 3,94 x 3,64.

L'area esterna dell'opificio non risulta completamente recintata; lungo il lato nord, sul fronte stradale, è presente recinzione in muratura di calcestruzzo armato e sovrastanti pannelli in metallo zincato tipo Orsogrill, con ampio cancello scorrevole in metallo e cancello pedonale di minori dimensioni; altro cancello metallico carrabile è ubicato in angolo nord-ovest del perimetro della recinzione; lungo il lato est è presente, ma solo in parte, una muratura controterra che delimita la sagoma dell'area e che per una sua porzione funge da recinzione, ancorché di modesta altezza e senza la presenza di elementi superiori metallici; lungo il lato ovest è presente una muratura in cemento armato controterra mentre i restanti lati dell'area esterna risultano liberi e non recintati in quanto confinanti con ulteriori appezzamenti di terreno di proprietà della ditta eseguita tra cui le particelle 701, 739 ed 897.

Solo una parte dell'area esterna risulta pavimentata con asfalto; una parte, infatti, specificamente quella di ingresso e quella che corre lungo il confine ovest, è semplicemente imbrecciata con ghiaietto superficiale di piccola granulometria.

L'illuminazione esterna del piazzale è garantita da fari su pali perimetrali e da fari proiettori posti lungo le pareti perimetrali del fabbricato principale.

Sul lato est del piazzale insiste una pesa per autocarri con stazione di comando e controllo ubicata all'interno dell'opificio in prospicenza della stessa.

In generale l'intero complesso si presenta in sufficienti condizioni manutentive e non si sono palesate circostanze negative o di pericolo al di fuori delle infiltrazioni di acqua piovana nell'alloggio del custode di cui già si è detto.

Si rimanda per la visione della effettiva situazione dei luoghi all'allegato dossier fotografico realizzato nel corso dei sopralluoghi eseguiti mentre, per quel che concerne la posizione urbanistica di ogni singola porzione dell'opificio, alla planimetria generale anch'essa allegata contenente le opportune indicazioni esplicative.

A tal proposito si specifica che i costi da sostenere per la redazione ed il perfezionamento delle pratiche edilizie di sanatoria degli abusi riscontrati, qualora essi risultino effettivamente sanabili, e di tutte le pratiche tecniche ad esse connesse quali a puro titolo di esempio quelle di carattere strutturale per il Genio Civile, quelle relative ai collaudi, quelle antincendio eventualmente necessarie, saranno determinati e detratti dal valore a base d'asta del compendio pignorato.

STATO DI OCCUPAZIONE

Lotto Unico - L'opificio pignorato non è soggetto a contratti di locazione o di altra tipologia e risulta tuttora interamente occupato dalla ditta esecutata [REDACTED] per lo svolgimento della propria attività produttiva. La stessa società ha espressamente rivolto istanza al Giudice dell'Esecuzione per poter continuare ad occupare l'intero compendio e quindi poter continuare la propria attività di produzione.

L'intero immobile, in ogni caso, è **da ritenersi libero** al momento del decreto di trasferimento immobili conseguente all'aggiudicazione del bene.

PROVENIENZE VENTENNALI

LOTTO UNICO

L'opificio pignorato è stato edificato dalla [REDACTED] su terreno di sua proprietà acquistato dal [REDACTED] ed identificato dalla particella 949 del foglio 39 Nuovo Catasto terreni con atto per Notar Bracone di Teramo in data 27.03.1995 Rep. 77682 e su altri appezzamenti identificati dalle particelle 701, 739 ed 807 acquistate anch'esse dal Comune di Campli con atto del Segretario Comunale del Comune di Campli dottor Alberico Di Gennaro del 07.04.2006 Repertorio n. 1253.

Provenienza ventennale particella 949 (oggi Ente Urbano)

La particella 749 del foglio 39 NCT di Campli è stata costituita per Tipo Mappale n. 2984.1/1998 per soppressione delle particelle nn. 700, 805, 727, 699, 703, 710 ed 809.

Le particelle 700, 805, 727, 699, 703, 710 ed 809 (immobili predecessori 352, 357, 371, 548, 356, 355, 595) erano pervenute in piena proprietà alla ditta [redacted] per acquisto fattone dal [redacted], come detto, per atto Notar Bracone di Teramo in data 27.03.1995 Rep. 77682, trascritto in Teramo il 26.04.1995 al n. 3312 di formalità;

Le particelle 700, 805, 727, 699, 703, 710 ed 809 (immobili predecessori 352, 357, 371, 548, 356, 355, 595) erano pervenute in piena proprietà al [redacted] in forza dei seguenti titoli:

- quanto alla particella 700 per atto pubblico di acquisto per Notar Antonio Albini in Giulianova del 20.02.1991 repertorio n. 75625 proveniente dalla [redacted]

[redacted], atto trascritto in Teramo il 10.05.1991 al n. 3987 di formalità;

- quanto alle particelle 805 e 727 per atto pubblico di acquisto per Notar Antonio Albini in Giulianova del 04.11.1991 repertorio n. 78325 proveniente dai signori [redacted]

[redacted], [redacted],
[redacted],
- quanto alla particella 699 per atto pubblico di acquisto per Notar Giacomo Capodivento in Nereto (Te) del 21.01.1984 repertorio n. 695 proveniente dal signor [redacted] il [redacted],

- quanto alla particella 703 per atto pubblico di acquisto per Notar Antonio Albini in Giulianova (Te) del 03.12.1991 repertorio n. 78648 proveniente dai [redacted]

[redacted],
- quanto alla particella 710 per atto pubblico di acquisto per Notar Antonio Albini in Giulianova (Te) del 20.02.1991 repertorio n. 75624 proveniente dal signor [redacted]

[redacted],
- quanto alla particella 809 per atto pubblico di acquisto per Notar Antonio Albini in Giulianova (Te) del 20.02.1991 repertorio n. 75618 proveniente dai signori [redacted]

Provenienza ventennale particella 701

La particella 701 era pervenuta in piena proprietà alla [redacted] in forza di atto pubblico di compravendita del Segretario Comunale del Comune di Campli dottor Alberico Di Gennaro del 07.04.2006 Repertorio n. 1253 proveniente dal [redacted], atto trascritto in Teramo il 24.05.2006 al n. 5630 di formalità;

La particella 701 (ex 355) era pervenuta in piena proprietà al Comune di Campli in forza di atto pubblico di acquisto per Notar Antonio Albini in Giulianova del 20.02.1991 repertorio n. 75625 proveniente dalla [redacted] atto trascritto in Teramo il 10.05.1991 al n. 3987 di formalità;

Provenienza ventennale particella 739

La particella 739 era pervenuta in piena proprietà alla [redacted] in forza di atto pubblico di compravendita del Segretario Comunale del Comune di Campli dottor Alberico Di Gennaro del 07.04.2006 Repertorio n. 1253 proveniente dal [redacted], atto trascritto in Teramo il 24.05.2006 al n. 5630 di formalità;

La particella 739 era pervenuta in piena proprietà al Comune di Campli in forza di scrittura privata di acquisto del Segretario Comunale del Comune di Campli dottor Alberico Di Gennaro del 03.03.2006 Repertorio n. 1249 proveniente dalla signora [redacted] [redacted] atto trascritto in Teramo il 24.03.2006 al n. 3440 di formalità;

alla signora [redacted] la particella 739 (con identificativo dell'immobile predecessore n. 373) era pervenuta in piena proprietà in forza di atto pubblico di acquisto per Notar Biagio Ciampini in Sant'Egidio alla Vibrata (Te) del 23.07.1998 repertorio n. 154759 proveniente da [redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted] e

[redacted], atto trascritto in Teramo il 10.08.1998 al n. 5896 di formalità;

Provenienza ventennale particella 807

La particella 807 era pervenuta in piena proprietà alla [redacted] in forza di atto pubblico di compravendita del Segretario Comunale del Comune di Campli dottor Alberico Di Gennaro del 07.04.2006 Repertorio n. 1253 proveniente dal [redacted] atto trascritto in Teramo il 24.05.2006 al n. 5630 di formalità;

La particella 807 (con identificativo dell'immobile predecessore n. 595) era pervenuta in piena proprietà al [redacted] in forza di atto pubblico di acquisto per Notar Antonio Albini in

Giulianova (Te) del 20.02.1991 repertorio n. 75618 proveniente dai signori [REDACTED]

[REDACTED] e [REDACTED], atto trascritto in Teramo il 11.05.1991 al n. 4017 di formalità;

In virtù di quanto accertato è possibile affermare che sussiste continuità delle trascrizioni fino a risalire al primo atto di acquisto inter vivos ad efficacia traslativa anteriore al ventennio precedente la trascrizione del pignoramento relativo alla procedura esecutiva.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Teramo aggiornate alla data del 12 dicembre 2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sull'intero compendio pignorato proposto per la vendita in lotto unico.

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo**

Trascritta a Teramo il 04.03.2008 Reg. Gen. 3876 - Reg. Part. 628

Importo garantito € 2.800.000,00 importo complessivo iscritto € 5.600.000,00

Quota: 1/1 della piena proprietà

A favore di Banca Popolare di Lanciano e Sulmona S.p.A. con sede a Lanciano P.I. 00391250693

Contro [REDACTED], gravante sugli immobili al NCEU di Campli Foglio 39 p.lla 949 sub 2 e 3 ed al NCT Foglio 39 particelle nn. 701, 706, 728, 807, 810, 732, 764, 766, 739, 742 e 1019

L'iscrizione risulta così annotata:

- annotazione del 20.03.2009 R.P. 698 per proroga di durata;
- annotazione del 07.10.2009 R.P. 2597 per proroga di durata;
- annotazione del 20.01.2010 R.P. 183 per erogazione a saldo.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Teramo il 27/05/2024

Reg. gen. 8720 - Reg. part. 6552

Quota: 1/1 della piena proprietà

A favore di AMIK ITALIA S.p.A. con sede in Milano P.I. 03212480150

Contro [REDACTED]

gravante sui beni al NCT Foglio 39 particella 949 ed al NCEU Foglio 39 particella 949 sub 2 e 3

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Teramo il 04/12/2024

Reg. gen. 20132 - Reg. part. 14836

Quota: 1/1 della piena proprietà

A favore di AMIK ITALIA S.p.A. con sede in Milano P.I. 03212480150

Contro [REDACTED]

gravante sui beni al NCT Foglio 39 particelle nn 701, 807 e 739

N.B. Gli oneri di cancellazione delle formalità pregiudizievoli sopra descritte saranno a carico dell'acquirente poiché quantificati e scorporati dal prezzo a base d'asta nel relativo capitolo di stima.

REGOLARITA' EDILIZIA

Sulla base di quanto riscontrato in loco e su quanto avuto modo di accertare dalla documentazione degli atti autorizzativi messa a disposizione dall'Ufficio Tecnico del Comune di Campi, l'intero compendio pignorato **non** può essere considerato legittimamente e completamente conforme sulla base dell'attuale Testo Unico dell'edilizia PDR 380/2001 e ss.mm.ii.

Gli immobili legittimamente edificati sono stati realizzati sulla base dei seguenti titoli edilizi:

- in data 26.04.1997 è stata rilasciata concessione edilizia n. 47/97 per i lavori di costruzione di opificio per il riciclaggio e trasformazione di prodotti in p.v.c. (lavori iniziati il 07.06.1997 giusta comunicazione inizio lavori); superficie autorizzata mq. 1.474,76 (dimensioni mt 32,20 x 45,80);
- D.I.A. del 27.07.1997 prot. n. 8470 per modifiche alla sagoma della cabina elettrica e sistemazione area;
- Autorizzazione edilizia n. 47 del 04.12.1997 per la sistemazione di impianti tecnologici sul lato ovest del fabbricato;
- in data 12.12.1997 è stata rilasciata concessione edilizia n. 132/97 per rotazione dell'opificio di 90° in variante alla precedente n. 47/97 per i lavori di costruzione di opificio per il riciclaggio e trasformazione di prodotti in p.v.c.; superficie autorizzata capannone mq. 1.471,30 (dimensioni mt 31,85 x 46,05) e per cabina elettrica mq 21,25 (dimensioni mt 8,50 x 2,50);
- in data 23.12.1997 è stata rilasciata concessione edilizia n. 135/97 per ampliamento sui lati sud ed ovest in variante alla precedente n. 132/97 per i lavori di costruzione di opificio per il riciclaggio e trasformazione di prodotti in p.v.c.; superficie autorizzata ampliamento capannone lato sud mq. 406,89 (dimensioni mt 31,06 x 13,10) e lato ovest mq 484,84 (dimensioni mt 15,175 x 31,95);
- D.I.A. del 28.09.1998 n. 9417 di protocollo per la realizzazione di:

- - recinzione area esterna in parte in paletti in ferro;
- - marciapiedi e camminamenti su suolo privato;
- - sistemazione del passo carraio e sistemazione passo pedonale con montaggio cancelli;
- - sistemazione dell'area esterna lato nord con muri, muretti di contenimento e suddivisione aree esterne;
- - realizzazione di piccole rampe esterne sul lato nord con pendenze minime;
- - posa in opera di una struttura copri e scopri con telo in plastica ingelivo sul lato nord;
- - sistemazione dell'area esterna sul lato nord per la posa di attrezzature industriali;
- - installazione di una pesa esterna con struttura appena affiorante fuori terra;
- - pavimentazione dell'area esterna;
- - variazione delle tramezzature interne e della destinazione di alcuni vani;
- - variazione posizione servizi igienici;
- - posa in opera di pannelli in cartongesso per sistemazione pareti interne dell'opificio;
- - realizzazione di un piccolo box interno con pareti in cartongesso;
- - realizzazione di un'area tecnica interna a quota più bassa per la miscelazione dei materiali;
- - realizzazione di un tunnel dim 50x50 cm per il trasporto pneumatico delle materie prime;
- - piccole opere interne ed esterne di completamento.

- in data 28.12.1998 è stata rilasciata concessione edilizia n. 102/98 in variante alla precedente n. 135/97 per i lavori di costruzione di opificio per il riciclaggio e trasformazione di prodotti in p.v.c.; realizzazione di tettoia sul lato ovest utilizzata quale officina mq 200,00 circa (dim. 31,95 x 6,53), ampliamento cabina elettrica per una superficie finale complessiva di mq 29,70;

- in data 28.04.2000 viene rilasciata autorizzazione di agibilità n. 493 di protocollo relativa alle pratiche dei titoli abilitativi rilasciati fino ad allora per la costruzione dell'immobile.

- in data 16.04.2005 è stato rilasciato permesso di costruire n. 18/2005 e successiva variante in corso d'opera n. 6 del 13.02.1998 per ampliamento capannone lato sud di mq 108,00 (dimensioni 15,00 x 7,20) e tettoia aperta di mq. 301 (dimensioni 21,50x 14,00), realizzazione di laboratorio analisi di forma irregolare di mq 112,10, area impianti tecnologici (generatore, silos aperto, centralina elettrica, deposito acqua antincendio, vasca aperta per silos, silos aperto scaffalatura, due locali pompe (uno a nord ed uno a sud) e pesa.

Gli immobili sono inoltre stati interessati da:

- parere favorevole al progetto rilasciato dai Comando Provinciale dei VV.FF. Prot. n. 7722/H10403 (Attività n. 57 del DM 16/02/1982) e prot. n. 5166/H10403 (Attività n. 57, 2, 91 e 15 del DM 16.02.1982);

- deposito al Genio Civile degli elaborati strutturali e relativi calcoli del 30.04.1997 prot. 270/97 successivamente aggiornati il 24.12.1998;

- relazione a strutture ultimate del 12.11.1998 e depositata al Genio Civile il 24.12.1998;
- collaudo statico-sismico delle strutture rilasciato sottoscritto dall'Ing. [REDACTED] e rilasciato in data 12.01.2000 prot. n. 00370 fascicolo 270/97;
- deposito al Genio Civile del 16.01.2009 pratica 1380 relativamente alle opere di cui al permesso di costruire n. 6/2008 rilasciato il 13.02.2008.

Ai fini della ricostituzione della piena conformità urbanistica dei beni immobili oggetto di stima si rende necessario l'espletamento delle seguenti pratiche tecniche:

1. Presentazione presso gli Uffici Comunali di Permesso di Costruire in sanatoria/Accertamento di conformità ai sensi degli articoli 36 e 37 DPR 380/2001 riguardante tutti i manufatti e le porzioni del compendio immobiliare in esecuzione realizzate in assenza o difformità di titolo abilitativo.
2. Presentazione presso gli Uffici del Genio Civile di sanatoria strutturale relativa alle opere eseguite senza titolo di cui al Permesso di Costruire in Sanatoria da redigere;
3. Redazione di un nuovi certificati di collaudo.

Questa attività potrà essere eseguita dall'aggiudicatario proponendo opportuna istanza di condono/accertamento di conformità al Comune di Campi entro i 120 giorni dalla data del decreto di trasferimento.

Come già detto si rimanda per la visione della effettiva situazione delle porzioni non assentite alla planimetria generale allegata contenente le opportune indicazioni esplicative.

I costi per la predisposizione e definizione di tali pratiche edilizie per la ricostituzione della conformità urbanistica delle opere, ivi comprese le dovute sanzioni, saranno tenuti in debito conto al momento della formazione del prezzo a base d'asta così come sarà esplicitato nell'apposito capitolo.

VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

Gli immobili stimati costituenti il lotto unico non hanno oneri e vincoli condominiali poiché autonomamente fruibili e non è stata pertanto necessaria la costituzione di alcun Condominio.

ANALISI E VALUTAZIONI DELLE CARATTERISTICHE DEI LUOGHI E DEI BENI

Si raccolgono nei seguenti prospetti le valutazioni degli scriventi tecnici incaricati circa le caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene stimato:

Prospetto di analisi e valutazione delle caratteristiche estrinseche dei beni		
Caratteristica	Valutazione/Nota descrittiva	Rating (5/ 5)
Ambiente economico-sociale	Sufficiente: gli immobili sono siti in zona industriale tranquilla, a traffico relativamente modesto	★ ★ ★ ☆ ☆
Collegamenti stradali	Insufficiente: gli immobili sono siti a circa 200 metri dalla Strada Statale Teramo-Ascoli ma lontano oltre 15 chilometri dagli accessi alle superstrade Ascoli-Mare e Teramo-Mare attraverso le quali si possono raggiungere le principali arterie autostradali.	★ ★ ☆ ☆ ☆
Condizioni climatiche	Buone: condizioni ordinarie tipiche della costa/prima collina abruzzese	★ ★ ★ ★ ☆
Servizi sociali e commerciali	Insufficienti: nella zona circostanze non sono presenti servizi sociali e commerciali. Essi sono situati nel vicino centro abitato della frazione di Campoalano	★ ★ ☆ ☆ ☆

Prospetto di analisi e valutazione delle caratteristiche intrinseche dei beni		
Caratteristica	Valutazione/Nota descrittiva	Rating
Accessibilità	Buona: il compendio risulta di buona accessibilità con ubicazione servita da strade di piano di zona industriale	★ ★ ★ ☆ ☆
Funzionalità generale	Buona: L'immobile si presenta con una buona funzionalità data dall'ampiezza delle aree interne di produzione e stoccaggio e dall'ampio piazzale esterno di manovra	★ ★ ★ ☆ ☆
Funzionalità degli impianti	Sufficiente: L'immobile si presenta con una buona funzionalità degli impianti presenti (vedi descrizioni nel capitolo)	★ ★ ★ ☆ ☆
Grado di finitura	Buono: L'immobile si presenta con buon grado di finitura e di dotazioni impiantistiche essendo di relativa recente costruzione	★ ★ ★ ★ ☆
Stato di manutenzione	Sufficiente: L'immobile si presenta con buon grado manutentivo tranne che per alcune infiltrazioni al piano primo per le quali si rimanda al capitolo specifico.	★ ★ ★ ☆ ☆
Esposizione	Sufficiente: L'immobile si presenta con una sufficiente qualità d'esposizione avendo tutti i lati completamente liberi.	★ ★ ★ ☆ ☆
Disponibilità	Buona: L'immobile risulta occupato temporaneamente dalla società esecutata e sarà pertanto libero al momento del decreto di trasferimento.	★ ★ ★ ☆ ☆

La valutazione complessiva degli immobili in vendita come lotto unico è pari a 33 su 55	★ ★ ★ ☆ ☆
---	-----------

STIMA/FORMAZIONE LOTTI

Gli scriventi, per le motivazioni già esposte nel corso del presente elaborato, hanno ritenuto opportuno procedere alla formazione del seguente lotto unico in vendita, e più precisamente:

Lotto UNICO:

“Diritti pari all’intera piena proprietà di opificio industriale composto da un corpo di fabbrica principale, corpi di fabbrica esterni destinati allo stoccaggio ed agli impianti tecnologici, tettoie, corte esterna destinata a viabilità, parcheggi e spazi di manovra, il tutto sito in località Fosso Bianco della Zona Industriale della Frazione Campovalano del Comune di Campli (Te) e così costituiti:

- **Immobile Principale “A”** – Opificio industriale destinato a reparti di lavorazione, magazzini, uffici e servizi al piano terra ubicato in località Fosso Bianco della Zona Industriale della Frazione Campovalano del Comune di Campli (Te); l’immobile ha una superficie commerciale lorda complessiva di mq. 2.703,75 ca. al piano terreno.

L’unità immobiliare è, per la sua maggiore consistenza, riportata al N.C.E.U. del Comune di Campli al Foglio 39, particella 949, sub. 2, Cat. D/7, Rendita € 2.065,84, Zona Industriale di Campovalano Comune di Campli, Piano T-1; porzioni di ampliamento dell’opificio realizzate nel tempo, manufatti destinati ad impianti tecnologici, manufatti di stoccaggio, laboratorio di ricerca ed analisi ricadono in tutto o in parte su altre particelle del catasto terreni di proprietà della medesima ditta esecutata e sulla quale la precedente ha esteso il pignoramento immobiliare, particelle identificate al Catasto Terreni al Foglio 39 Particelle 701, 739 ed 807; tali manufatti e porzioni edificate non risultano all’attualità accatastati e quindi difettano di identificativo catastale al Nuovo Catasto Urbano.

- **Immobile “B”** – Appartamento di civile abitazione destinato ad alloggio custode costituito da locale di soggiorno-pranzo, cucina, disimpegno, due bagni, due camere da letto, due ripostigli e due balconi ubicato al piano primo in località Fosso Bianco della Zona Industriale della Frazione Campovalano del Comune di Campli (Te); l’immobile ha una superficie commerciale lorda complessiva di mq 123,21 ca. oltre a mq 2,50 di balconi.

L’unità immobiliare è riportata al N.C.E.U. del Comune di Campli al Foglio 39, particella 949, sub. 3, Categoria A/2 di classe 1[^], Consistenza vani 4,5, Rendita € 178,95, Zona Industriale di Campovalano Comune di Campli, Piano 1.”

Ai fini della determinazione del valore commerciale del complesso industriale in vendita, si è scelto il metodo di stima basato su valori di mercato, noti per conoscenza e per esperienza diretta degli scriventi tecnici, per fabbricati e beni immobili industriali di simile tipologia e caratteristiche, appor-

tando ai valori riscontrati le opportune detrazioni ed aumenti onde riportare gli immobili nelle reali condizioni in cui sono stati rilevati e riscontrati al momento del sopralluogo. Hanno influito sul risultato ottenuto, la vetustà dei beni, la loro ubicazione, il loro grado di finitura e di manutenzione, la loro consistenza, l'effettiva commerciabilità del compendio in relazione al suo stato ed alla domanda del mercato, un mercato che all'attualità sconta evidenti segni di crisi legati alla particolare congiuntura economica nazionale e di incertezza geopolitica internazionale.

Il parametro tecnico prescelto è l'unità di valore per metro quadrato di superficie commerciale ottenuta convenzionalmente (vedasi il precedente capitolo "CONSISTENZE"). **La superficie commerciale è intesa come quella lorda**, comprendente quindi l'area occupata da tramezzi interni, porte ed eventuali muri portanti che si trovano all'interno della planimetria dell'immobile. Le murature perimetrali di confine verso l'esterno devono essere computate fino ai primi 50 cm di spessore;

- **i muri di separazione tra unità immobiliari**, sia che siano muratura portante, sia no, vengono computati per metà, ma se la parete ha spessore superiore a 50 cm, si considera solo fino a 25 cm;

- **laddove non siano presenti pertinenze**, la superficie commerciale coincide con la superficie coperta, a meno che i muri perimetrali non abbiano spessore superiore a 50 cm.

In base alle descrizioni sopra riportate ed alle condizioni intrinseche ed estrinseche del bene immobile pignorato, si è proceduto alla determinazione del valore mediante comparazione con beni analoghi per tipologia e caratteristiche, apportando, come detto, le opportune maggiorazioni e detrazioni per vetustà, per la qualità, lo stato manutentivo dello stesso ma, soprattutto, per le condizioni effettive ed attuali dello stesso.

Ai beni in questione può pertanto essere prudenzialmente assegnato un valore di mercato per metro quadrato di superficie lorda, o per unità, determinato nel seguente prospetto:

PROSPETTO DI DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL LOTTO UNICO			
Indicazione bene	Superficie lorda determinata (rif. Capitolo "Consistenze")	Valore unitario di mercato	Valore complessivo di mercato della piena proprietà
Opificio - reparti produttivi	2.464,60 mq	€ 360,00	€ 887.256,00
Opificio - uffici direzionali	131,15 mq	€ 450,00	€ 59.017,50
Alloggio custode	116,90 mq	€ 600,00	€ 70.140,00
Tettoia magazzino lato ovest	208,63mq	€ 150,00	€ 31.294,50
Tettoia aperta lato sud	301,00 mq	€ 180,00	€ 54.180,00
Laboratorio ricerca-analisi	112,00 mq	€ 420,00	€ 47.040,00
Silos metallico aperto	190,10 mq	€ 200,00	€ 38.120,00
Locale pompe esterno	14,00 mq	€ 150,00	€ 2.100,00

Vasca aperta silos ovest	141,20 mq	€ 80,00	€ 11.296,00
Locali tecnici esterni nord: centrale elettrica, idrica, pompe etc.	180,00 mq	€ 180,00	€ 32.400,00
Area esterna piazzale	3.430,00 mq	€ 24,00	€ 82.320,00
Cabina trasformazione Enel	n. 1	€ 30.000,00	€ 30.000,00
Pesa autocarri	n. 1	€ 36.000,00	€ 36.000,00
Valore complessivo della piena proprietà			€ 1.381.064,00

Pertanto il valore di mercato complessivo di stima del **“Lotto Unico”** proposto per la vendita dei diritti della piena proprietà è pari ad **€ 1.381.064,00**.

Il valore di mercato dei diritti appena sopra calcolato, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nella procedura esecutiva, che nel loro complesso differiscono notevolmente dal libero mercato, è suscettibile di un debito abbattimento considerato congruo nella misura del 30% rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione.

Quindi:

- Valore di mercato di stima Lotto Unico: _____ **€ 1.381.064,00**
- Deprezzamento applicato pari al 30 % del valore di mercato **€ 414.319,20**
- Valore finale di stima Lotto Unico: _____ **€ 966.744,80**

I costi di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, da portare in detrazione dal valore finale poiché successivamente a carico dell'aggiudicatario sono così riassumibili:

- annotazioni per la cancellazione di iscrizioni: formalità n. 628/2008 – € 0,00 importo minimo fisso imposta ipotecaria, € 0,00 per imposta di bollo ed € 35,00 per tassa ipotecaria, il tutto quindi per un totale pari ad **€ 35,00**.

- annotazioni per cancellazione di trascrizioni: pignoramento immobiliare (formalità n. 6552/2024 e 14836/2024) – € 200,00 importo minimo fisso imposta ipotecaria, € 59,00 per imposta di bollo ed € 35,00 per tassa ipotecaria, e quindi per un totale pari ad **€ 294,00** cadauno e quindi per un totale di **€ 588,00** per entrambi i pignoramenti.

Le spese complessive per le cancellazioni degli atti pregiudizievoli sono in definitiva pari ad **€ 623,00** da decurtare sul valore definitivo di stima sopra determinato di **€ 966.744,80**.

A questo punto si rende opportuno il calcolo del costo delle opere per il ripristino dello stato di impermeabilizzazione della copertura del piano uffici che, come descritto, è stata oggetto di infiltrazioni di acqua piovana con danneggiamento delle volte e dei locali sottostanti adibiti ad alloggio custode. I sottoscritti tecnici, sulla base della loro esperienza e conoscenza del mercato delle costruzioni, possono

affermare che il costo presumibile per in intervento complessivo manutentivo di rimessa in pristino ed efficienza può essere quantificato secondo il seguente prospetto:

Descrizione delle opere	Quantità	Costo unitario	Costo totale
1) Rimozione del manto impermeabile presente in copertura	Mq 135,00	€ 12,00/mq	€ 1.620,00
2) Esecuzione di manto impermeabile in doppia guaina bituminosa 4 mm - 15°, il secondo del quale di tipo autoprotetto ardesiato	Mq 135,00	€ 36,00/mq	€ 4.860,00
3) Revisione e siliconatura dei lucernari presenti in copertura	A corpo	€ 1.000,00	€ 1.000,00
4) Rimozione delle porzioni di controsoffitto in cartongesso ammalorate e danneggiate dalle infiltrazioni piovane	Mq 40,00	€ 14,00/mq	€ 560,00
5) Realizzazione di controsoffitto in cartongesso del tipo sospeso con pendini metallici fissati all'intradosso del solaio sovrastante	Mq 40,00	€ 37,50/mq	€ 1.500,00
6) Tinteggiatura di pareti e volte con idropittura traspirante di colore bianco relativamente ai locali oggetto di infiltrazioni e ricostituzione di controsoffittatura	Mq 180,00	€ 8,75/mq	€ 1.575,00
7) Oneri di smaltimento di rifiuto speciale materiale di isolamento guaine bituminose Codice europeo 170604 - Costo per lo smaltimento al kilogrammo con peso della guaina medio pari a 4,5 kg/mq. Quantità da smaltire oggetto di rimozione= mq 135,00 Calcolo del peso complessivo da conferire in discarica: mq. 135 x 4,5 kg/mq = kg 607,50	Kg 607,50	0,80/kg	€ 486,00
8) Pratica di certificazione del materiale bituminoso oggetto di smaltimento, propedeutica all'inizio della procedura come da normativa vigente	1	250,00/cad	€ 250,00
9) Trasporto guaine bituminose asportate con idoneo mezzo certificato e dotato di formulario nell'ambito di 50 km dal luogo di smaltimento - Cassone da 120 quintali. Prezzo cadauno viaggi	1	150,00/cad	€ 150,00
10) Trasporto lastre di cartongesso con idoneo mezzo certificato e dotato di formulario nell'ambito di 50 km dal luogo di smaltimento e costi di conferimento in discarica autorizzata	A corpo	€ 180,00/cad	€ 180,00
11) Oneri per la salute e sicurezza nei luoghi di lavoro ex D.L.vo 81/2008 e ss.mm.ii. in ragione del 4% sugli importi di cui alle voci dalla n. 1 alla n. 6	€ 11.175,00	4%	€ 447,00
Costo complessivo dei lavori			€ 12.688,00
Imposta sul valore Aggiunto (aliquota corrente 22%)			€ 2.791,36
Costo complessivo dell'intervento			€ 15.479,36

Note: prezzi applicati per opere edili riferiti a Prezziario Opere Edili Regione Abruzzo ed. 2024, prezzi applicati per oneri di smaltimento e trasporti speciali acquisiti da primaria ditta specializzata

Pertanto il costo complessivo dei lavori di ripristino della funzionalità cui i vani del piano primo sono destinati, da decurtare sul valore definitivo di stima sopra determinato di **€ 966.744,80**, sono pari ad **€ 15.479,36**.

Inoltre è necessaria la decurtazione dal valore di stima dei costi necessari al fine dell'ottenimento, ove ne ricorressero i presupposti, della sanatoria riguardante sia le modifiche apportate all'interno delle zone produttive dell'opificio, sia quelle apportate all'alloggio custode del piano primo e, soprattutto, a tutti i manufatti esterni eseguiti in difformità o senza titolo edilizio che sono stati specificamente sopra descritti nell'apposito capitolo.

Data la pluralità delle diverse difformità riscontrate all'interno del capannone e su diverse altre degli annessi esterni destinati a locali tecnici ed accessori di produzione, i numerosi soppalchi metallici esistenti e realizzati in maniera posticcia, la chiusura della tettoia autorizzata sul lato ovest con conseguente costituzione di un volume anziché una superficie coperta, oltre alle seguenti opere eseguite in carenza dei relativi titoli:

- carenza del titolo autorizzativo e della pratica di deposito al Genio Civile inerente la struttura di copertura (tettoia) in ferro posta sul lato nord dell'opificio e relativi tamponamenti atti a costituire di fatto un volume;
- carenza del titolo autorizzativo e della pratica di deposito al Genio Civile inerente la tettoia-silos/scaffalatura in acciaio posta sul lato sud;
- carenza di certificazione di agibilità relativa alle opere e manufatti realizzati con i Permessi di Costruire n. 18 del 16.04.2005 e n. 6 del 13.02.2008,

il tutto oltre alla definizione dei collaudi strutturali e delle certificazioni dei materiali utilizzati, è plausibile ipotizzare che i costi complessivi per la regolarizzazione dell'intero compendio, ivi compresi gli oneri di cui alla L. 10/77 (Bucalossi) e le sanzioni derivanti da pratiche di sanatoria, possano assommare alla cifra di € 60.000,00 complessivi, cifra che è da portare ulteriormente in detrazione sul valore di stima sopra determinato di **€ 966.744,80**.

Si specifica che eventuali differenze in più rispetto alla somma preventivata per i costi di sanatoria che dovessero scaturire dalle fasi istruttorie delle diverse pratiche da redigere e perfezionare, sono fin da ora da intendersi come assorbite dall'abbattimento previsto nel 30% del calcolato valore di mercato del bene.

Pertanto, tenuto conto delle quantificazioni delle detrazioni determinate da apportare al valore finale di stima sopra individuato, il valore a base d'asta proposto per i diritti della piena proprietà del LOTTO UNICO in vendita è pari ad € 890.642,44 e dunque, in cifra tonda, € 890.000,00 (diconsi euro ottocentotantamila/00 centesimi).

Assolto il proprio mandato, i sottoscritti Esperti ex art. 568 c.p.c. depositano la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento degli incarichi conferitigli dalla S.V. e restano a disposizione per eventuali chiarimenti.

Giulianova, li 19 dicembre 2024

Gli Esperti ex art. 568 c.p.c.

Geometra Marcello Stampatori

Geometra Serena Vanarelli



Marcello Stampatori



Serena Vanarelli