

**TRIBUNALE DI TERAMO**  
**PROCEDURA FALLIMENTARE**

**PROCEDURA FALLIMENTARE N. 55/07**

**Promossa da:**

**Tribunale di Teramo**

**Contro:**

**Giudice Delegato: Conciatori dott. Flavio**

**Curatori Giudiziari: Avv. Antonetti Carlo**  
**Rag. Di Domenico Elio**

**CTU: Arch. Rasetti Demetrio**

**OGGETTO:**

Relazione tecnica estimativa dei beni immobili e mobili appartenenti alla ditta  
“ \_\_\_\_\_ ”, con sede  
in Bellante Stazione, Zona Industriale ( TE ).

Teramo li 06/02/2008

Il CTU  
Arch. Rasetti Demetrio

**TRIBUNALE DI TERAMO**

**Procedura Fallimentare n. 55/07**

**Promossa da: Tribunale di Teramo**

**Contro: “ \_\_\_\_\_ ” e relativi Soci**

Lo Scrivente, **Arch. Demetrio Rasetti**, con studio in Teramo, in Via N. Sauro 27, iscritto all'Albo dell'Ordine Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Teramo al n. 299, presenta la seguente relazione tecnico-estimativa su incarico conferito, con lettera in data 03/12/2007, dei Curatori Avv. Antonetti Carlo e Rag. Di Domenico Elio.

Il sottoscritto è stato nominato Coadiutore Tecnico nella procedura per la valutazione e la stima dei beni mobili e immobili, acquisiti al fallimento, appartenenti alla Società “ \_\_\_\_\_ ” e relativi soci.

Espletate le operazioni e le ricerche rese necessarie, lo Scrivente redige il presente elaborato, diviso in tre parti: la prima riguarda la stima dei beni immobili, la seconda riguarda la stima dei beni mobili, la terza consiste in un riepilogo finale con relativi allegati.

Il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio, vista la natura e le caratteristiche dei beni immobili e mobili presenti nella procedura, ha ritenuto opportuno distinguerli in nove lotti funzionali come di seguito riportato.

Il **LOTTO 1** costituisce un opificio artigianale con relative aree di pertinenza, ubicato presso il Comune di Bellante, Contrada Stazione.

L'opificio, \_\_\_\_\_ di \_\_\_\_\_ proprietà \_\_\_\_\_ della Ditta “ \_\_\_\_\_ ” viene utilizzato come laboratorio al piano terra e come ufficio al piano primo.

Il **LOTTO 2** è costituito da un unità immobiliare ubicata nel Comune di Teramo, Contrada Saccoccia. Il bene si compone di un posto macchina e un fondaco ubicati al piano terra, da un appartamento ubicato al piano primo del fabbricato. Allo stato, l'immobile risulta di proprietà, per diritti pari a 1/6, a \_\_\_\_\_, per diritti pari a 3/6

Il **LOTTO 3** è costituito da una unità immobiliare ubicata nel Comune di Teramo, Viale Francesco Crispi. Il bene è munito di un fondaco al piano interrato e di un appartamento ubicato al piano terra. Attorno al fabbricato si sviluppa anche una corte esclusiva. Sull'immobile grava il diritto di usufrutto a favore del Sig. \_\_\_\_\_, mentre la nuda proprietà è a favore del Sig. \_\_\_\_\_, non coinvolto nella procedura. Allo stato, l'immobile risulta abitato dal Signor \_\_\_\_\_.

Il **LOTTO 4** è costituito da appezzamenti di terreno e porzione di fab. Rurale ubicati presso il Comune di Bellante. Esso risulta, per diritti pari a 1/2, di proprietà della signora \_\_\_\_\_.

Il **LOTTO 5** è costituito da un fondaco ubicato nel Comune di Teramo in Via Felice Barnabei. Il fondaco si trova al piano seminterrato del fabbricato ed è composto da una piccola cantina, un rustico e un w.c. L'immobile risulta di proprietà, della Sig. .... per diritti per diritti pari 1/1

Il **LOTTO 6** è costituito da macchine, attrezzature di produzione ed utensili vari legati al ciclo produttivo interno finalizzato alla lavorazione del ferro ( carpenteria metallica ).

La maggior parte dei macchinari sono stati acquistati nel decennio che va dagli anni 1980 agli anni 1990.

Trattasi di calandre, presse, taglierine o troncatrici, seghe a nastro e alternative, linee di punzonatura, chiodatrici, cesoie, saldatrici, trapani, avvitatori ed utensili vari.

Per la quantificazione e descrizione si rimanda al successivo **punto c** parte seconda della presente relazione , desunta dall'Inventario dei Beni.

Il **LOTTO 7** è costituito materie prime e semilavorati. Trattasi di materiale residuale di magazzino di diversa natura e consistenza, più precisamente materiali ferrosi quali lamiere zincate e non, profili pieni e non, profili angolari e piatti, travi di tipo IPE HEA, HEB e UNP, materiale zincato, materiale sussidiario quali bullonerie, viti, filo per saldature ecc.. Per la quantificazione e descrizione si rimanda al successivo **punto c** parte seconda della presente relazione , desunta dall'Inventario dei Beni.

Il **LOTTO 8** è costituito da mobili ed attrezzature d'ufficio. Trattasi di elementi di arredo d'ufficio e relative attrezzature quali scrivanie, armadi, scaffalature per archivi, sedie, computer, monitor e stampanti. Per la quantificazione e descrizione si rimanda al successivo **punto c** parte seconda della presente relazione , desunta dall'Inventario dei Beni.

Il **LOTTO 9** è costituito da Automezzi e autovetture. Trattasi di automezzi di tipo pesante quali Iveco cassonato del 1988, un Man con Gru Effer del 1996, un Iveco cassonato con Gru Effer del 2001, ed automezzi ed autovetture quali Fiat Scudo del 2001, Mercedes 190 del 1989. Per la quantificazione e descrizione si rimanda al successivo **punto c** parte seconda della presente relazione , desunta dall'Inventario dei Beni.

## INDICE:

### Parte prima – Beni immobili

a) Premessa .....	pag. 7
b) Ubicazione e natura dei beni oggetto stima .....	pag. 7
c) Generalità dei beni e loro disponibilità :	
c <sub>1</sub> ) Pertinenze .....	pag. 8
c <sub>2</sub> ) Provenienza.....	pag. 9
c <sub>3</sub> ) Dati catastali.....	pag. 11
c <sub>4</sub> ) Confini .....	pag. 12
c <sub>5</sub> ) Situazione edilizia e urbanistica .....	pag. 12
d) Atti pregiudizievoli :	
d <sub>1</sub> ) Trascrizioni ed Iscrizioni ( allegato ) .....	pag. 13
e) Descrizioni dei beni :	
e <sub>1</sub> ) Configurazione dei beni e stato manutentivo generale degli stessi .....	pag. 13
e <sub>2</sub> ) Analisi delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche .....	pag. 16
f) Misurazione .....	pag. 20
g) Metodo di stima adottato .....	pag. 21
h) Valore attribuibile ai beni .....	pag. 21

### Parte seconda – Beni mobili

a) Premessa .....	pag. 26
b) Descrizioni dei beni .....	pag. 26
c) Quantificazione e individuazione tipologica dei beni..	pag. 27
d) Metodo di stima adottato .....	pag. 33
e) Valore attribuibile ai beni .....	pag. 33

### Parte terza – Riepilogo e valori di stima - Allegati

Riepilogo e valori di stima .....	pag. 40
1) Copia Concessioni Edilizie e Permessi di Costruire;	
2) Visure Ipocatastali dei beni;	
3) Planimetrie catastali dei beni;	
4) Documentazione fotografica dei beni;	
5) Fascicolo Trascrizioni ed Iscrizioni.	
6) Determinazione del canone annuo d'affitto.	

**TRIBUNALE DI TERAMO**  
**Procedura Fallimentare – Parte Prima – Beni Immobili**

**Procedura Fallimentare n. 55/07**  
**Promossa da : Tribunale di Teramo**

**Contro : “ \_\_\_\_\_ ” e relativi Soci**

**G. D. :Conciatori dott. Flavio**  
**C.G. : Avv. Antonetti Carlo - Rag. Di Domenico Elio**

**CTU : Arch. Rasetti Demetrio**

**Oggetto :** Identificazione, descrizione e stima dei beni immobili della Società “ \_\_\_\_\_ ”, con sede in Bellante, Zona Industriale, (TE) e relativi soci.

**Beni immobili rilevati nella Procedura Fallimentare**

**LOTTO 1:** diritti pari a 1/1 della piena proprietà su opificio artigianale ubicato nel Comune di Bellante, Contrada Stazione, distinto al N.C.E.U. al foglio 50, particella 347, Cat. D/7, piani T-1, Rendita €. 5.267,86, N.C.T. foglio 50, particelle 686 e 660 quali aree di pertinenza dell'opificio;

**LOTTO 2:** diritti pari a 1/1 della piena proprietà su unità immobiliare ubicata nel Comune Teramo, Contrada Saccoccia, distinta al N.C.E.U. al foglio 27, particella 413, sub. 2, Cat. A/2, Classe 2, Consistenza: vani 6.00, piani T-1, Rendita €. 418,33;

**LOTTO 3:** diritti pari all'usufrutto su unità immobiliari ubicate nel Comune di Teramo, Viale Francesco Crispi, distinte al N.C.E.U. al foglio 62, particelle: 1219, sub. 1, Cat. C/6, Classe 1, Consistenza 14.00 mq., piani T, Rendita €. 23.14, sub. 2 in corso di definizione, piani S1-T; 1220, sub. 1, Cat. A/3, Classe 2, Consistenza: vani 4.50, piani S1-T, Rendita €. 278,89;

**LOTTO 4:** diritti pari a ½ della piena proprietà su terreni ubicati nel Comune di Bellante, distinti al N.C.T. al Foglio 42, Particelle:

- 4, Qualità: Vigneto, Classe: 1, Are 11, Centiare 70, Reddito Dominicale €. 12.69, Reddito Agrario €. 7.86;
- 10, Qualità: Seminativo, Classe: 2, Are 50, Centiare 40, Reddito Dominicale €. 33.84, Reddito Agrario €. 26.03;
- 11, Qualità: Seminativo, Classe: 2, Are 07, Centiare 00, Reddito Dominicale €. 4.70, Reddito Agrario €. 3.62;  
Qualità: Pascolo, Are 01, Centiare 60, Reddito Dominicale

- €. 0.07, Agrario €. 0.04;
- 26, Qualità: Vigneto, Classe: 1, Are 00, Centiare 60, Reddito Dominicale €. 0.65, Reddito Agrario €. 0.40;
  - 27, Qualità: Seminativo, Classe: 2, Ha 1, Are 01, Centiare 40, Reddito Dominicale €. 68.08, Reddito Agrario €. 52.37;
  - 53, Porzione di Fabbricato Rurale, Are 00, Centiare 00, Reddito Dominicale €. 0.00, Reddito Agrario €. 0.00;
  - 90, Qualità: Seminativo, Classe: 2, Are 60, Centiare 60, Reddito Dominicale €. 40.69, Reddito Agrario €. 31.30;
  - 91, Qualità: Seminativo, Classe: 2, Are 00, Centiare 20, Reddito Dominicale €. 0.13, Reddito Agrario €. 0.10;
  - 101, Qualità: Seminativo, Classe: 2, Are 12, Centiare 80, Reddito Dominicale €. 8.59, Reddito Agrario €. 6.61, Qualità: Vigneto, Classe: 2, Are 13, Centiare 00, Reddito Dominicale €. 12.42, Reddito Agrario €. 8.06;
  - 102, Qualità: Seminativo, Classe: 2, Are 18, Centiare 60, Reddito Dominicale €. 12.49, Reddito Agrario €. 9.61, Qualità: Vigneto, Classe: 2, Are 30, Centiare 00, Reddito Dominicale €. 28.66, Agrario €. 18.59;
  - 104, Qualità: Seminativo, Classe: 2, Are 17, Centiare 90, Reddito Dominicale €. 12.02, Reddito Agrario €. 9.24;
  - 107, Qualità: Seminativo, Classe: 2, Are 03, Centiare 00, Reddito Dominicale €. 2.01, Reddito Agrario €. 1.55, Qualità: Pascolo, Are 00, Centiare 20, Reddito Dominicale €. 0.01, Reddito Agrario €. 0.01;
  - 109, Fabbricato Rurale, Are 06, Centiare 00, Reddito Dominicale €. 0.00, Reddito Agrario €. 0.00.

**LOTTO 5:** diritti pari a 1/1 della piena proprietà su unità immobiliare ubicata nel Comune di Teramo, Via Felice Barnabei, distinta al N.C.E.U. al foglio 67, particella 1351, sub. 17, Cat. C/2, Classe 2, Consistenza 70.00 mq., piani S1 lotto 8, Rendita €. 148,22.

## RELAZIONE ESTIMATIVA BENI IMMOBILI - PARTE PRIMA

### **a) Premessa**

#### *Premesso*

-che, ricevuto l'incarico di descrivere e stimare i beni di compendio della procedura, lo Scrivente ha dato corso alle indagini preliminari, di indole informativa e tecnica, indirizzate alla raccolta dei dati indispensabili per poter successivamente procedere alla richiesta della documentazione ipotecaria, catastale e comunale;

- si è recato presso i beni oggetto di stima per rendersi conto della loro consistenza;

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

- ha proceduto alla valutazione dei beni.

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

### **b) Ubicazione e natura dei beni oggetto della stima:**

A seguito di sopralluoghi tecnici effettuati rispettivamente in data 21/12/2007, 27/12/2007, 07/01/2008 e 22/01/2008, ed indagini svolte presso gli Uffici Tecnici Comunali di Bellante e Teramo, il Sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio ha rilevato che i beni oggetto della procedura presentano lievi difformità rispetto ai certificati catastali.

Il **LOTTO 1** costituisce un opificio artigianale con relative aree di pertinenza, ubicato presso il Comune di Bellante, Contrada Stazione.

L'opificio viene utilizzato dalla Ditta “ \_\_\_\_\_ ”

come laboratorio al piano terra e come ufficio al piano primo.

Il bene si trova in buona posizione rispetto alla viabilità locale e nazionale. Allo stato l'opificio risulta non operativo.

Il **LOTTO 2** è costituito da un unità immobiliare ubicata nel Comune di Teramo, Contrada Saccoccia. Il bene si compone di un posto macchina e un fondaco ubicati al piano terra, da un appartamento ubicato al piano primo del fabbricato. Il bene si trova in buona posizione rispetto alla viabilità locale. Allo stato, l'immobile risulta abitato.

Il **LOTTO 3** è costituito da un unità immobiliare ubicata nel Comune di Teramo, Viale Francesco Crispi. Il bene è munito di un fondaco al piano interrato e di un appartamento ubicato al piano terra. Attorno al fabbricato si sviluppa anche una corte esclusiva. Il bene si trova in buona posizione rispetto alla viabilità locale. Allo stato, l'immobile risulta abitato dal Signor \_\_\_\_\_.

Il **LOTTO 4** è costituito da appezzamenti di terreno e porzione di fab. Rurale ubicati presso il Comune di Bellante, Contrada Chiareto. Trattasi di terreni adibiti a seminativo, pascolo, vigneto e porzione di fabbricato rurale siti sulla strada per contrada Chiareto.

Il **LOTTO 5** è costituito da un fondaco ubicato nel Comune di Teramo, Via Felice Barnabei. Il fondaco è ubicato al piano seminterrato di un fabbricato. Il bene si trova in buona posizione rispetto alla viabilità locale.

### **c) Generalità dei beni e loro disponibilità:**

#### **c<sub>1</sub>) Pertinenze**

I lotti, dalle verifiche effettuate, risultano intestati a:

##### **LOTTO 1:**

- per diritti pari a 1/1 p.p. intestati alla ditta: .....” : .

##### **LOTTO 2:**

- = per diritti pari a 1/6 p.p. intestati a .....;
- = per diritti pari a 1/6 p.p. intestati a .....;
- = per diritti pari a 1/6 p.p. intestati a .....;
- = per diritti pari a 3/6 p.p. intestati a .....

##### **LOTTO 3:**

- diritti pari ad usufrutto a favore di .....
- nudo proprietario:.....

##### **LOTTO 4:**

- = per diritti pari a 1/2 p.p. intestati a .....

##### **LOTTO 5:**

- per diritti pari a 1/1 p.p. intestati a .....

- Si precisa che il lotto 2 presenta incongruenze per quanto concerne l'ubicazione planimetrica. Infatti nella medesima il fabbricato dove è ubicato il lotto 2 ha una forma diversa rispetto a quello riscontrato dai sopralluoghi.

- Dai rilievi effettuati presso il **lotto 3**, sono state rilevate incongruenze per quanto riguarda il garage che è stato trasformato in una cucina con relativi bagni.

- Per quanto concerne il **lotto 5**, dalle verifiche e i sopralluoghi effettuati e dai dati catastali rilevati presso L'Ufficio Tecnico del Catasto risultano incongruenze a livello di superfici. Nella visura è riportata una superficie catastale di mq. 70,00. Dalle verifiche effettuate presso gli uffici tecnici risulta invece una superficie pari a mq. 45,12.

- Sul bene contraddistinto al N.C.E.U. al foglio 10, particella 30, ubicato nel Comune di Castellalto in Via Firenze, di proprietà della Signora \_\_\_\_\_ risulta essere costituito un fondo patrimoniale mediante Atto Notarile Pubblico del 30/03/2004, Repertorio n. 2840, Costituzione di Fondo Patrimoniale. Pertanto il bene appena elencato non viene stimato nella presente relazione tecnica.

- I nominativi sopra scritti corrispondono a quelli contenuti nel fallimento e nei dati catastali (successivo punto c<sub>3</sub>).

#### **c<sub>2</sub>) Provenienza**

Il **LOTTO 1**, dalle verifiche effettuate presso il Catasto del Comune di Teramo, risulta essere di proprietà, già dal 1982, dei Sig. ...., che sono stati comproprietari del lotto fino al ....., data di nascita della ditta “.....”, dove il lotto stesso diventa proprietà della medesima, con Voltura n. ....

Il LOTTO 2, dalle verifiche effettuate presso il Catasto del Comune di Teramo, è stato ereditato per causa di morte, dai Sig. .... e .....

Il **LOTTO 3**, dalle verifiche effettuate presso il Catasto del Comune di Teramo, l'unità immobiliare contraddistinta al foglio 62, particella 1219, sub. 1 e 2, dall'impianto meccanografico, fino alla data ....., risulta essere di proprietà, per diritti pari a 1/2 ciascuno, di .....

Il **LOTTO 4**, dalle verifiche effettuate presso il Catasto del Comune di Teramo, è pervenuto .....

Il **LOTTO 5**, dalle verifiche effettuate presso il Catasto del Comune di Teramo, è pervenuto alla .....

### **c<sub>3</sub>) Dati Catastali**

Al N.C.E.U. del Comune di Teramo i **LOTTI** sono così identificati:

**LOTTO 1:** diritti pari a 1/1 della piena proprietà su opificio artigianale ubicato nel Comune di Bellante, Contrada Stazione, distinto al N.C.E.U. al foglio 50, particella 347, Cat. D/7, piani T-1, Rendita €. 5.267,86, N.C.T. foglio 50, particelle 686 e 660 quali aree di pertinenza dell'opificio;

**LOTTO 2:** diritti pari a 1/1 della piena proprietà su unità immobiliare ubicata nel Comune Teramo, Contrada Saccoccia, distinta al N.C.E.U. al foglio 27, particella 413, sub. 2, Cat. A/2, Classe 2, Consistenza: vani 6.00, piani T-1, Rendita €. 418,33;

**LOTTO 3:** usufrutto su unità immobiliari ubicata nel Comune di Teramo, Viale Francesco Crispi, distinte al N.C.E.U. al foglio 62, particelle: 1220, sub. 1, Cat. A/3, Classe 2, Consistenza: vani 4.50, piani S1-T, Rendita €. 278,89; 1219, sub. 1, Cat. C/6, Classe 1, Consistenza 14.00 mq., piani T, Rendita €. 23.14, sub. 2 in corso di definizione, piani S1-T;

**LOTTO 4:** diritti pari a 1/2 della piena proprietà su terreni ubicati nel Comune di Bellante, distinti al N.C.T. al **Foglio 42**, Particelle:

- **4**, Qualità: Vigneto, Classe: 1, Are 11, Centiare 70, Reddito Dominicale €. 12.69, Reddito Agrario €. 7.86;
- **10**, Qualità: Seminativo, Classe: 2, Are 50, Centiare 40, Reddito Dominicale €. 33.84, Reddito Agrario €. 26.03;
- **11**, Qualità: Seminativo, Classe: 2, Are 07, Centiare 00, Reddito Dominicale €. 4.70, Reddito Agrario €. 3.62;  
Qualità: Pascolo, Are 01, Centiare 60, Reddito Dominicale €. 0.07, Agrario €. 0.04;

- 26, Qualità: Vigneto, Classe: 1, Are 00, Centiare 60, Reddito Dominicale €. 0.65, Reddito Agrario €. 0.40;
- 27, Qualità: Seminativo, Classe: 2, Ha 1, Are 01, Centiare 40, Reddito Dominicale €. 68.08, Reddito Agrario €. 52.37;
- 53, Porzione di Fabbricato Rurale, Are 00, Centiare 00, Reddito Dominicale €. 0.00, Reddito Agrario €. 0.00;
- 90, Qualità: Seminativo, Classe: 2, Are 60, Centiare 60, Reddito Dominicale €. 40.69, Reddito Agrario €. 31.30;
- 91, Qualità: Seminativo, Classe: 2, Are 00, Centiare 20, Reddito Dominicale €. 0.13, Reddito Agrario €. 0.10;
- 101, Qualità: Seminativo, Classe: 2, Are 12, Centiare 80, Reddito Dominicale €. 8.59, Reddito Agrario €. 6.61, Qualità: Vigneto, Classe: 2, Are 13, Centiare 00, Reddito Dominicale €. 12.42, Reddito Agrario €. 8.06;
- 102, Qualità: Seminativo, Classe: 2, Are 18, Centiare 60, Reddito Dominicale €. 12.49, Reddito Agrario €. 9.61, Qualità: Vigneto, Classe: 2, Are 30, Centiare 00, Reddito Dominicale €. 28.66, Agrario €. 18.59;
- 104, Qualità: Seminativo, Classe: 2, Are 17, Centiare 90, Reddito Dominicale €. 12.02, Reddito Agrario €. 9.24;
- 107, Qualità: Seminativo, Classe: 2, Are 03, Centiare 00, Reddito Dominicale €. 2.01, Reddito Agrario €. 1.55, Qualità: Pascolo, Are 00, Centiare 20, Reddito Dominicale €. 0.01, Reddito Agrario €. 0.01;
- 109, Fabbricato Rurale, Are 06, Centiare 00, Reddito Dominicale €. 0.00, Reddito Agrario €. 0.00.

**LOTTO 5:** diritti pari a 1/1 della piena proprietà su unità immobiliare ubicata nel Comune di Teramo, Via Felice Barnabei, distinta al N.C.E.U. al foglio 67, particella 1351, sub. 17, Cat. C/2, Classe 2, Consistenza 70.00 mq., piani S1 lotto 8, Rendita €. 148,22.

**c<sub>4</sub>) Confini**

Il **LOTTO 1** confina in giro con: .....

Il **LOTTO 2** confina in giro con: particelle n. 534, 463, 416, 270, 184.

Il **LOTTO 3** confina in giro con: proprietà .....,  
particelle n. 820 e 120.

Il **LOTTO 4** confina in giro con: particelle n. 117, 118, 121, 38, 99, 28, 100, 17, 78, 103, 57, 155, e Strada Comunale.

Il **LOTTO 5** confina in giro con: strada di lottizzazione, ditta intestataria sub. 16, ditta intestataria int. E/1, ditta intestataria lotto identificativo n. 9.

**c<sub>5</sub>) Situazione edilizia e urbanistica**

Per quanto riguarda Il **LOTTO 1**, dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio

Tecnico, settore edilizia privata, del Comune di Bellante, sono presenti le seguenti pratiche: Denuncia d'Inizio Attività del 23/01/1998 per piccole variazioni, Agibilità n. 732/1998, Concessione in Sanatoria n. 591/1991, Agibilità del 25/02/1988, Abitabilità del 20/05/82, Concessione Edilizia n. 387/1980, Licenza Edilizia n. 635/1976.

Il terreno in cui è ubicato il bene oggetto di stima ricade nella zona indicata dal P.R.G. di Bellante come “ZONA D1” che indica superfici industriali e/o artigianali.

Per quanto riguarda Il LOTTO 2, dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico, settore edilizia privata, del Comune di Teramo, sono presenti le seguenti pratiche: copia Abitabilità n. 32 del 07/09/1977.

Il bene ricade nella zona indicata dal PRG come “ZONA B1F” che indica zone edificate sature.

Per quanto riguarda Il LOTTO 3, dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico, settore edilizia privata, del Comune di Teramo, sono presenti le seguenti pratiche: Licenza di Costruzione n. 27823 del 14/07/1978 in cui viene data l'approvazione per la costruzione del fabbricato di civile abitazione dove è situato il bene oggetto di valutazione; Concessione Edilizia n. 8376 del 09/12/2002, effettuata dai Signori \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ per la ristrutturazione del fabbricato e cambio di destinazione d'uso; Denuncia d'Inizio Attività n. 40859 del 29/09/05 relativa Comunicazione di Ultimazione Lavori redatta in data 01/02/2006. Il terreno in cui è ubicato il bene oggetto di stima ricade nella zona indicata dal P.R.G. di Teramo come “ZONA B11” che indica zone edificate sature.

Per quanto riguarda Il LOTTO 4, dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico, settore edilizia privata, del Comune di Bellante, ricade nella “ZONA E1” che indica zone agricole normali.

Per quanto riguarda Il LOTTO 5, dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico, settore edilizia privata, del Comune di Teramo, sono presenti le seguenti pratiche: Concessione Edilizia n. 4422 del 04/07/1990, Variante del 07/11/1991, Abitabilità n. 11 del 04/02/1992.

#### **d) Atti pregiudizievoli:**

##### **d<sub>1</sub>) Trascrizioni ed Iscrizioni**

Si rimanda al fascicolo in allegato ( 5 ).

#### **e) Descrizioni dei beni:**

##### **e<sub>1</sub>) Configurazione dei beni e stato manutentivo generale degli stessi**

A seguito di sopralluoghi tecnici effettuati ed indagini svolte, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio, come già indicato in precedenza, ha ritenuto opportuno distinguere i beni oggetto del compendio nel seguente modo:

##### **LOTTO 1**

Il lotto 1 costituisce un opificio artigianale con relativa area di pertinenza, ubicato nel Comune di Bellante, Contrada Stazione.

Esso si compone di un piano terra utilizzato come laboratorio, avente una superficie commerciale pari a circa mq. 1.226,00 e da un piano primo dove si sviluppano uffici per una superficie commerciale pari a circa mq. 190,40, oltre ad una tettoia coperta e chiusa su tre lati di circa mq. 565,00.

L'immobile, nella sua interezza, si trova in buona posizione rispetto alla viabilità locale e nazionale, infatti è posto a brevissima distanza, circa 1.000 mt., dallo svincolo della Superstrada Teramo-Mare, e a circa 100,00 mt dalla Nazionale SS 80. L'opificio si colloca su zona pianeggiante, con accessi carrabili e pedonali sul lato sud dello stesso. L'intero lotto è recintato mediante una ringhiera in metallo posta sopra ad un muretto in blocchi di calcestruzzo. La struttura portante dell'opificio è in cemento armato precompresso, le tamponature si compongono di pannelli prefabbricati, gli orizzontamenti sono costituiti da strutture prefabbricate.

Al piano terra dell'opificio sono presenti tre ampie campate destinate all'attività produttiva (carpenteria metallica) e munite di carro ponti ed impiantistica di tipo industriale, oltre ad un magazzino, uno spogliatoio, bagni, una mensa e un deposito.

L'altezza dal piano di calpestio al solaio è pari a circa m. 7,00. Al piano terra dell'opificio è presente un massetto di tipo industriale utilizzato come pavimento. Gli infissi esterni sono in alluminio e si sviluppano sul lato sud dell'opificio; quelli interni sono anch'essi in alluminio ad anta doppia.

Gli intonaci sono di colore bianco e in un scarso stato di manutenzione.

Gli impianti presenti sono quello idrico, elettrico e termico alimentato a gas metano di rete. Gli scarichi sono allacciati alla rete fognaria comunale. Gli impianti appena elencati sono in regola con la normativa vigente.

Tramite scala esterna e ascensore, posti entrambi sul lato est del fabbricato, si raggiunge il piano primo.

La scala ha una superficie di circa mq. 20,00. L'ascensore occupa una superficie di circa mq. 8,00. Per il medesimo la finitura risulta essere in sufficiente stato manutentivo.

Il piano primo, ricavato all'interno della volumetria della prima campata (est) mediante orizzontamento, è ad uso uffici, esso si compone di una zona d' attesa con area ricezione, diverse stanze ad uso ufficio, disimpegni e servizi, archivio; la distribuzione degli uffici risulta essere buona sotto l'aspetto funzionale.

L'altezza dal piano di calpestio al tetto è pari a circa mt. 2,70. I pavimenti sono composti da piastrelle di ceramica. I battiscopa sono in legno e allo stato risultano essere di buona finitura. Gli infissi interni sono in legno ad anta singola. Gli infissi esterni sono in alluminio, di buona finitura e stato manutentivo.

Gli intonaci sono di colore bianco e in buono stato di manutenzione. I bagni hanno un livello sufficiente di manutenzione e di finitura. All'interno degli stessi sono presenti rivestimenti in ceramica, i sanitari e la rubinetteria di marca comune.

Gli impianti, dalle verifiche effettuate, sono tutti funzionanti e rispettano la normativa vigente.

## **LOTTO 2**

Il lotto 2 è un bene ubicato a Teramo, Contrada Saccoccia. Così come visionato,

esso è costituito da un appartamento che si sviluppa al piano primo di fabbricato, con annessi fondaco e posto macchina al piano terra dello stesso.

Sul lato sud-ovest del fabbricato è ubicato uno spazio condominiale destinato a parcheggio. Sul lato nord-ovest dell'edificio è presente l'ingresso sulla scala condominiale.

Il fabbricato in generale si presenta con un livello medio di finitura esterna, la struttura portante è in cemento armato, le tamponature esterne sono in laterizio rivestite con intonaco di sufficiente manutenzione.

Al piano terra sono presenti il fondaco e il posto auto. L'altezza degli stessi è pari a circa mt. 2.95, la superficie del fondaco è pari a circa mq. 13.44, mentre quella del garage risulta essere di circa mq. 17.48.

L'appartamento si raggiunge tramite ingresso principale condominiale, posto sul lato nord-ovest del fabbricato, percorrendo il vano scala, di sufficiente finitura e fattura. L'appartamento, ubicato al piano primo, si compone di un ingresso, una cucina, un soggiorno, un piccolo disimpegno, due camere di cui una matrimoniale e una doppia, un bagno munito di lavabo, doccia, bidet e w.c., tutti di marca comune; le pareti all'interno del bagno sono rivestite con piastrelle in ceramica.

La superficie lorda dell'intero appartamento è pari a circa mq. 94.76, l'altezza dal piano di calpestio al solaio è pari a circa mt. 2.70.

Sul lato sud-ovest dell'appartamento è presente un balcone avente una superficie di circa mq. 25.46. I parapetti dello stesso risultano essere sia in cemento armato con corrimani rivestiti in piastrelle e sia in ringhiera in ferro.

La pavimentazione presente all'interno dell'immobile risulta essere in ceramica. I battiscopa sono in legno e si sviluppano in tutte le stanze dell'appartamento. Gli intonaci, allo stato, sono di colore bianco e in sufficiente stato di manutenzione. Gli infissi esterni sono in alluminio muniti di persiane come sistema oscurante. Gli infissi interni sono in legno ad anta doppia.

Sono presenti l'impianto idrico, elettrico e termico. L'impianto elettrico è munito di un numero sufficiente di interruttori, prese di corrente e punti luce, quello termico con radiatori ed alimentato da gas metano di rete. Tutti gli impianti elencati sono staccati visto che l'appartamento non è abitato. Gli scarichi sono allacciati alla rete fognaria comunale. L'appartamento risulta abitato .....

### **LOTTO 3**

Il lotto 3 è un bene ubicato a Teramo, Viale Francesco Crispi. Così come visionato, esso è costituito da un appartamento che si sviluppa al piano terra di un fabbricato, con annesso fondaco al piano interrato dello stesso.

Sul lato ovest del bene è ubicato uno spazio destinato a parcheggio. Il fabbricato in generale si presenta con un livello medio di finitura esterna, la struttura portante è in cemento armato, le tamponature esterne sono in laterizio rivestite con intonaco di sufficiente manutenzione. E' presente anche un rivestimento in mattoncini, che si sviluppa solo per un tratto del fabbricato sul lato ovest.

Al piano interrato, raggiungibile tramite vano scala condominiale situato all'interno del fabbricato, è presente il fondaco. Esso risulta allo stato grezzo e viene utilizzato

come ripostiglio, la superficie lorda è pari a circa mq. 21,12.

L'appartamento si raggiunge tramite ingresso principale posto sul lato ovest del fabbricato. Il bene, ubicato al piano terra, si compone di un ingresso, una cucina, un pranzo, un soggiorno, un piccolo disimpegno, una camera da letto, due piccoli bagni muniti di lavabo, doccia, bidet e w.c., tutti di marca comune; le pareti all'interno del bagno sono rivestite con piastrelle in ceramica.

La superficie commerciale dell'intero appartamento è pari a circa mq. 113,40, l'altezza dal piano di calpestio al solaio è pari circa mt. 2,70.

Il balcone presente nelle planimetrie catastali, posto sul lato sud del fabbricato, è stato demolito. Il garage è stato invece trasformato in una cucina con relativi bagni già indicati nella descrizione.

La pavimentazione presente all'interno dell'immobile risulta essere in ceramica. I battiscopa sono in legno e si sviluppano in tutte le stanze dell'appartamento. Gli intonaci, allo stato, sono di colore bianco e in sufficiente stato di manutenzione. Gli infissi esterni sono in alluminio muniti di persiane come sistema oscurante. Gli infissi interni sono in legno ad anta doppia.

Sono presenti l'impianto idrico, elettrico e termico. L'impianto elettrico è munito di un numero sufficiente di interruttori, prese di corrente e punti luce, quello termico con radiatori ed alimentato da gas metano di rete. Gli scarichi sono allacciati alla rete fognaria comunale. L'appartamento, allo stato, risulta abitato .....

#### **LOTTO 4**

Il lotto 4 si costituisce di appezzamenti di terreni e piccola porzione di fab. Rurale ubicati presso il Comune di Bellante, località Chiareto Inferiore. I terreni sono adibiti a seminativo, vigneto e pascolo, sono leggermente acclivi con discreta esposizione.

#### **LOTTO 5**

Il lotto 5, costituisce un unità immobiliare ad uso fondaco ubicata presso un fabbricato sito in Via Felice Barnabei, Teramo. Il bene si compone di una piccola cantina, un rustico e un w.c.. In sede di sopralluogo non si è potuto accedere all'interno del bene a causa di una dichiarata non disponibilità delle chiavi da parte della proprietaria.

### **e<sub>2</sub>) Analisi delle caratteristiche estrinseche :**

#### **LOTTO 1**

- 1) Ambiente economico sociale : medio. L'opificio è sito in zona di espansione con un livello sufficiente di urbanizzazione e concentrazione edilizia, si colloca a circa 1.000,00 mt. dallo svincolo della Superstrada Teramo-Mare e a circa 100,00 mt dalla Nazionale SS 80.
- 2) Collegamenti stradali : buoni; l'immobile sorge a circa Km. 14,00 dal centro di Teramo, a circa Km. 13,00 dal mare, a circa Km. 1,00 dallo svincolo della Superstrada Teramo-Mare.
- 3) Condizioni climatiche: tipiche della zona collinare.
- 4) Servizi sociali e commerciali : la zona risulta essere attrezzata di opere di urbanizzazione primarie e secondarie.

## **LOTTO 2**

- 1) Ambiente economico sociale : scarso, l'immobile è sito in Contrada Saccoccia con un livello scarso di urbanizzazione e concentrazione edilizia, si colloca a circa 2.50 km dallo svincolo della Superstrada Teramo-Mare.
- 2) Collegamenti stradali : buoni; l'immobile sorge a circa Km. 12.00 dal centro di Teramo, a circa Km. 16.00 dal mare, a circa Km. 3.00 dallo svincolo della Superstrada Teramo-Mare.
- 3) Condizioni climatiche: tipiche della zona collinare.
- 4) Servizi sociali e commerciali : la zona risulta essere attrezzata di opere di urbanizzazione primarie

## **LOTTO 3**

- 1) Ambiente economico sociale : medio. L'immobile è sito in zona di espansione con un livello sufficiente di urbanizzazione e concentrazione edilizia, si colloca a circa 500.00 mt. dallo svincolo della Superstrada Teramo-Mare.
- 2) Collegamenti stradali : buoni; l'immobile sorge a circa Km. 1.00 dal centro di Teramo, a circa Km. 29.00 dal mare, a circa Km. 500.00 dallo svincolo della Superstrada Teramo-Mare.
- 3) Condizioni climatiche: tipiche della zona collinare.
- 4) Servizi sociali e commerciali : la zona risulta essere attrezzata di opere di urbanizzazione primarie e secondarie.

## **LOTTO 4**

- 1) Ambiente economico sociale : scarso.
- 2) Collegamenti stradali : sufficienti; i terreni sorgono a circa Km. 18.00 dal centro di Teramo, a circa Km. 20.00 dal mare, a circa Km. 6.00 dallo svincolo della Superstrada Teramo-Mare.
- 3) Condizioni climatiche: tipiche della zona collinare.
- 4) Servizi sociali e commerciali : la zona, essendo di tipo agricola non risulta essere attrezzata di opere di urbanizzazione primarie e secondarie.

## **LOTTO 5**

- 1) Ambiente economico sociale : buono, l'immobile è sito in Via Felice Barnabei con un livello buono di urbanizzazione e concentrazione edilizia, si colloca a circa 0.50 km dal centro di Teramo.
- 2) Collegamenti stradali : buoni; l'immobile sorge a circa Km. 05.00 dal centro di Teramo, a circa Km. 29.00 dal mare, a circa Km. 3.00 dallo svincolo della Superstrada Teramo-Mare.
- 3) Condizioni climatiche: tipiche della zona collinare.
- 4) Servizi sociali e commerciali : la zona risulta essere attrezzata di opere di urbanizzazione primarie e secondarie.

## ***Caratteristiche Intrinseche***

### **LOTTO 1**

- 1)** Accessibilità : discreta; l'area di pertinenza dell'immobile è accessibile anche con veicolo.
- 2)** Funzionalità generale : discreta. La funzionalità distributiva degli spazi è sufficiente a livello planimetrico.
- 3)** Funzionalità degli impianti : elettrico, idro-termo-sanitario e gas al momento attuale è di tipo normale. L'impiantistica del piano terra dell'opificio risulta essere di tipo industriale.
- 4)** Grado di rifinitura : sufficiente, pavimentazione realizzata in piastrelle in ceramica negli uffici mentre nell'opificio è presente un pavimento di tipo industriale, battiscopa in legno, infissi esterni in alluminio, nei bagni sono presenti apparecchiature di marca comune, le pareti interne sono tinteggiate e intonacate con un livello sufficiente di finitura. Le pavimentazioni, gli infissi e i sanitari risultano di sufficiente qualità.
- 5)** Stato di manutenzione : sufficiente.
- 6)** Esposizione : sufficiente (sud-est).
- 7)** Salubrità : buona circolazione d'aria all'interno dell'opificio.
- 8)** Panoramicità : sufficiente.
- 9)** Dotazione di piazzale esterno comune a tutto l'opificio.
- 10)** Sono presenti le seguenti pratiche: Dia del 23/01/1998 per piccole variazioni, Agibilità n. 732/1998, Concessione in Sanatoria n. 591/1991, Agibilità del 25/02/1988, Abitabilità del 20/05/82, Concessione Edilizia n. 387/1980, Licenza Edilizia n. 635/1976.
- 11)** Il terreno in cui è ubicato il bene oggetto di stima ricade nella zona indicata dal P.R.G. di Bellante come "ZONA D1" che indica superfici industriali e/o artigianali.
- 12)** Disponibilità : l'opificio attualmente non è funzionante.

### **LOTTO 2**

- 1)** Accessibilità : discreta; l'area di pertinenza dell'immobile è accessibile anche con veicolo.
- 2)** Funzionalità generale : discreta. La funzionalità distributiva degli spazi è sufficiente a livello planimetrico.
- 3)** Funzionalità degli impianti : elettrico, idro-termo-sanitario e gas al momento attuale è di tipo normale.
- 4)** Grado di rifinitura : sufficiente, pavimentazione realizzata in piastrelle in ceramica, battiscopa in legno, infissi esterni in alluminio, nei bagni sono presenti apparecchiature di marca comune, le pareti interne sono tinteggiate e intonacate con un livello sufficiente di finitura. Le pavimentazioni, gli infissi e i sanitari

risultano di sufficiente qualità.

**5) Stato di manutenzione :** sufficiente.

**6) Esposizione :** sufficiente (sud-est).

**7) Salubrità :** buona circolazione d'aria all'interno dell'immobile.

**8) Panoramicità :** sufficiente, sui lati sud ed est.

**9) Dotazione di piazzale esterno comune a tutto l'immobile.**

**10) Sono presenti le seguenti pratiche:** copia Abitabilità n. 32 del 07/09/1977.

**11) Il terreno in cui è ubicato il bene oggetto di stima ricade nella zona indicata dal P.R.G. di Teramo come "ZONA B1F", che indica zone edificate sature.**

**12) Disponibilità :** l'immobile attualmente risulta essere abitato dalla Signora Dolente Maria.

### **LOTTO 3**

**1) Accessibilità :** discreta; l'area di pertinenza dell'immobile è accessibile anche con veicolo.

**2) Funzionalità generale :** discreta. La funzionalità distributiva degli spazi è sufficiente a livello planimetrico.

**3) Funzionalità degli impianti :** elettrico, idro-termo-sanitario e gas al momento attuale è di tipo normale.

**4) Grado di rifinitura :** sufficiente, pavimentazione realizzata in piastrelle in ceramica, battiscopa in legno, infissi esterni in alluminio, nei bagni sono presenti apparecchiature di marca comune, le pareti interne sono tinteggiate e intonacate con un livello sufficiente di finitura. Le pavimentazioni, gli infissi e i sanitari risultano di sufficiente qualità.

**5) Stato di manutenzione :** sufficiente.

**6) Esposizione :** sufficiente (sud-est).

**7) Salubrità :** buona circolazione d'aria all'interno dell'immobile.

**8) Panoramicità :** sufficiente, sui lati sud ed est.

**9) Dotazione di piazzale esterno comune a tutto l'immobile.**

**10) Sono presenti le seguenti pratiche:** Licenza di Costruzione n. 27823 del 14/07/1978 in cui viene data l'approvazione per la costruzione del fabbricato di civile abitazione dove è situato il bene oggetto di fallimento; Concessione Edilizia n. 8376 del 09/12/2002, effettuata dai Signori \_\_\_\_\_ per la ristrutturazione del fabbricato e cambio di destinazione d'uso; Denuncia d'Inizio Attività n. 40859 del 29/09/05 relativa Comunicazione di Ultimazione Lavori redatta in data 01/02/2006.

**11) Il terreno in cui è ubicato il bene oggetto di stima ricade nella zona indicata dal P.R.G. di Teramo come "ZONA B11" che indica zone edificate sature.**

**12) Disponibilità :** l'immobile è attualmente occupato da \_\_\_\_\_.

#### **LOTTO 4**

- 1) Accessibilità : sufficiente, i terreni sono raggiungibili tramite Strada Comunale
- 2) Stato produttivo : varie colture.
- 3) Esposizione : sufficiente (sud-ovest).
- 4) Panoramicità :sufficiente, sui lati sud ed ovest.
- 5) Morfologia: i terreni risultano essere in lieve pendenza.
- 6) I terreni in cui sono ubicati i beni oggetto di stima ricadono nella zona indicata dal P.R.G. di Bellante come “ ZONA E1” che indica zone agricole normali.

#### **LOTTO 5**

- 1) Accessibilità : discreta; l’area di pertinenza dell’immobile è accessibile anche con veicolo.
- 2) Funzionalità generale : sufficiente. La funzionalità distributiva degli spazi è sufficiente a livello planimetrico.
- 3) Funzionalità degli impianti : elettrico, idro-sanitario e gas sono stati dichiarati dalla Signora \_\_\_\_\_ funzionanti.
- 4) Grado di rifinitura e stato manutentivo : come già indicato in precedenza, non è stato possibile accedere all'interno dell'immobile.
- 5) Salubrità : scarsa.
- 6) Sono presenti le seguenti pratiche: Concessione Edilizia n. 4422 del 04/07/1990, Variante del 07/11/1991, Abitabilità n. 11 del 04/02/1992.
- 7) Il terreno in cui è ubicato il bene oggetto di stima ricade nella zona indicata dal P.R.G. di Teramo come “ZONA B11” che indica zone edificate sature.
- 8) Disponibilità : l'immobile e attualmente non è occupato.

#### **f) Misurazione**

In sede di sopralluogo si sono effettuate delle misurazioni a verifica della consistenza dei beni.

Il calcolo della superficie commerciale è comprensivo degli spessori dei muri perimetrali, dei muri interni e della metà dello spessore dei muri in confine con altre proprietà, nonché di un terzo della superficie dei balconi, e della metà della superficie dei locali non ad uso abitativo.

Il calcolo delle superfici è il seguente:

#### **LOTTO 1:**

Superficie commerciale:

laboratorio piano terra		mq.	1226,00
uffici piano primo		mq.	190,40
vano scala e ascensore	$1/3 \times (27,00) =$	mq.	9,00
tettoia con carroponte	$1/2 \times ( 562,40 ) =$	mq.	281,20

superficie commerciale complessiva pari a circa **mq. 1.706,60**  
area di pertinenza del fabbricato mq. 651,00

### **LOTTO 2:**

Superficie commerciale:

<u>fondaco piano terra</u>	<u><math>\frac{1}{2} \times (13,44) =</math></u>	<u>mq. 6,72</u>
<u>posto macchina piano terra</u>	<u><math>\frac{1}{2} \times (17,48) =</math></u>	<u>mq. 8,74</u>
<u>appartamento al piano primo ad uso abitativo</u>		<u>mq. 94,76</u>
<u>balconi</u>	<u><math>\frac{1}{3} \times (25,46) =</math></u>	<u>mq. 8,48</u>
	<u>superficie commerciale complessiva pari a circa</u>	<u><b>mq. 118,70</b></u>

### **LOTTO 3:**

Superficie commerciale:

fondaco piano interrato	$\frac{1}{2} \times (21,12) =$	mq. 10,56
appartamento al piano primo ad uso abitativo		mq. 113,40
	<b>superficie commerciale complessiva pari a circa</b>	<b>mq. 123,96</b>
corte esclusiva		mq. 289,76

### **LOTTO 4:**

Superficie totale terreni:

<u>superficie terreni e porz. Fab. Rurale</u>		
<u>pari a circa mq.</u>		<u><b>16.510,00</b></u>
<u>diritti pari a <math>\frac{1}{2}</math> mq.</u>		<u><b>8.255,00</b></u>

### **LOTTO 5:**

Superficie commerciale:

fondaco piano interrato	$\frac{1}{2} \times (54,00) =$	mq. 27,00
	<b>superficie commerciale complessiva pari a circa</b>	<b>mq. 27,00</b>

### **g) Metodo di stima adottato**

Per la determinazione del valore di mercato degli immobili viene adottato il criterio della stima sintetico-comparativa, facendo riferimento all'andamento del mercato nella zona e tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche di seguito riportate.

Si è scelto il metodo del raffronto. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente: la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiale dei beni.

La media dei prezzi dei beni analoghi determinata, è stata temperata positivamente o

negativamente alla luce degli indici specifici dei beni oggetto della presente stima. La ricerca del valore di mercato vigente nelle zone in cui insistono gli immobili è stata effettuata tramite agenzie immobiliari.

### ***h) Valore attribuibile ai beni***

In base alla descrizione sopra riportata ed alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si è proceduto alla comparazione con beni analoghi.

Il totale sarà dato dal costo unitario a metro quadrato per la superficie commerciale:

#### **LOTTO 1:**

- ( €/mq. 400,00 ) x ( mq. 1.706,60 ) = **€. 682.640,00**
- area di pertinenza  
( €/mq. 100,00 ) x ( mq. 651,00 ) = **€. 65.100,00**

#### **LOTTO 2:**

- = ( €/mq. 550,00 ) x ( mq. 118,70 ) = **€. 65.285,00**

#### **LOTTO 3: ( usufrutto )**

- ( €/mq. 850,00 ) x ( mq. 105,84 ) = **€. 89.964,00**

#### **LOTTO 4: ( diritti pari a ½ )**

##### **Seminativo**

- = ( €/mq. 1,52 ) x ( mq. 13.595,00 ) = **€. 20.664,40**

##### **Pascolo**

- ( €/mq. 0,26 ) x ( mq. 90,00 ) = **€. 23,40**

##### **Vigneto**

- ( €/mq. 2,42 ) x ( mq. 2.765,00 ) = **€. 6.691,30**

##### **Porz. Fab. Rurale**

- ( €/mq. 50,00 ) x ( mq. 60 ) = **€. 3.000,00**

#### **LOTTO 5:**

- ( €/mq. 500,00 ) x ( mq. 27,00 ) = **€. 13.500,00**

Relativamente al **lotto 3** si precisa, come già indicato, che esso si costituisce del diritto di usufrutto sul bene descritto. Di seguito si esplicita il criterio utilizzato per la valutazione dello stesso e per l'attribuzione del valore:

- considerando il valore di mercato della piena proprietà come sopra calcolato, le tabelle Istat che riguardano la vita media residua probabile espressa in anni della popolazione italiana e il saggio di interesse commerciale, si ottiene il valore come di

seguito sviluppato.

**Usufrutto: (valore di mercato del bene) X (saggio di interesse) X (valore Istat)**

$$= \text{€. } 89.963,00 \times 3\% \times 8,77 = \text{€. } 23.669,26$$

Per avere una situazione più chiara dei calcoli effettuati sono di seguito riportate delle tabelle che specificano con chiarezza i passaggi eseguiti per arrivare al valore di mercato dei beni.

<b>LOTTO 1</b>					
Destinazione	Superficie (mq.)	Abbattimento	Sup. commerciale	Valore €/mq	Prezzo €.
Laboratorio piano terra	1226,00	1,00	1226,00	400,00	490400,00
Uffici piano primo	190,40	1,00	190,40	400,00	76160,00
Tettoia con carroponete	562,40	0,5	281,20	400,00	112480,00
Vano Scala e ascensore	27,00	0,33	9,00	400,00	3600,00
				<b>Totale</b>	<b>682640,00</b>
Area di pertinenza	651,00			100,00	<b>65100,00</b>
				<b>Totale</b>	<b>747740,00</b>

<b>LOTTO 2</b>					
<u>Destinazione</u>	<u>Superficie (mq.)</u>	<u>Abbattimento</u>	Sup. commerciale	<u>Valore €/mq</u>	Prezzo €.
<u>Fondaco piano terra</u>	<u>13,44</u>	<u>0,50</u>	<u>6,72</u>	<u>550,00</u>	<u>3696,00</u>
<u>Posto macchina</u>	<u>17,48</u>	<u>0,50</u>	<u>8,74</u>	<u>550,00</u>	<u>4807,00</u>
<u>Appartamento piano primo</u>	<u>94,76</u>	<u>1,00</u>	<u>94,76</u>	<u>550,00</u>	<u>52118,00</u>
<u>Balconi</u>	<u>25,47</u>	<u>0,33</u>	<u>8,48</u>	<u>550,00</u>	<u>4663,91</u>
				<b>Totale</b>	<b>65284,91</b>

<b>LOTTO 3</b>					
Destinazione	Superficie (mq.)	Abbattimento	Sup. commerciale	Valore €/mq	Prezzo €.
Garage piano terra	15,36	0,50	7,68	850,00	6528,00
Fondaco piano interrato	0,88	0,50	10,56	850,00	8976,00
Appartamento piano primo	86,40	1,00	86,40	850,00	73440,00
Balconi	3,6	0,33	1,20	850	1019,90
<b>Totale</b>					<b>89963,90</b>
<b>Usufrutto</b>					<b>23500,00</b>

<b>LOTTO 4</b>					
<u>Destinazione</u>	<u>Superficie (mq.)</u>	<u>Abbattimento</u>	<u>Sup. commerciale</u>	<u>Valore €/mq</u>	<u>Prezzo €.</u>
<u>Seminativo</u>	<u>13595,00</u>	<u>1,00</u>	<u>13595,00</u>	<u>1,52</u>	<u>20664,40</u>
<u>Pascolo</u>	<u>90,00</u>	<u>1,00</u>	<u>90,00</u>	<u>0,26</u>	<u>23,40</u>
<u>Vigneto</u>	<u>2765,00</u>	<u>1,00</u>	<u>2765,00</u>	<u>2,42</u>	<u>6691,30</u>
<u>Porz. Fab. Rurale</u>	<u>60,00</u>		<u>60,00</u>	<u>50,00</u>	<u>3000,00</u>
<b>Totale</b>					<b>30379,10</b>
<b>Diritti pari a 1/2</b>					<b>15189,55</b>

<b>LOTTO 5</b>					
Destinazione	Superficie (mq.)	Abbattimento	Sup. commerciale	Valore €/mq	Prezzo €.
Fondaco	54,00	0,50	27,00	500,00	13500,00
<b>Totale</b>					<b>13500,00</b>

Il valore del **LOTTO 1** in procedura, proposto per la vendita, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nella procedura è determinabile in **€. 745.000,00 (€. settecentoquarantacinquemila/00) arrotondato.**

Il valore del **LOTTO 2** in procedura, proposto per la vendita, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nella procedura esecutiva è determinabile in **€. 65.000,00 (€. sessantacinquemila/00) arrotondato.**

Il valore del **LOTTO 3** in procedura, proposto per la vendita, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nella procedura è determinabile in **€. 23.500,00 (€. ventitremilacinquecento/00) arrotondato.**

Il valore del **LOTTO 4** in procedura, proposto per la vendita, per diritti pari ad  $\frac{1}{2}$ , in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nella procedura è determinabile in **€. 15.000,00 (€. quindicimila/00) arrotondato.**

Il valore del **LOTTO 5** in procedura, proposto per la vendita, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nella procedura è determinabile in **€. 13.500,00 (€. tredicimilacinquecento/00) arrotondato.**

La sommatoria del valore di mercato dei **lotti** elencati risulta essere pari a **€. 862.000,00.**