

# **TRIBUNALE DI TERAMO**

## **SEZIONE FALLIMENTARE**

\*\*\*\*\*

**FALLIMENTO N° 41/2006 R.F.**

“.....”

\*\*\*\*\*

**Giudice Delegato:** Dott. Flavio Conciatori

\*\*\*\*\*

**Curatori Fallimentari:** Dott. Marco De Siati - Avv. Luca Di Eugenio

\*\*\*\*\*

**Tecnici Estimatori:** Arch. Marco Di Giuseppe Cafà - Geom. Antonio Pettinaro

\*\*\*\*\*

## **RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO**

Arch. Marco Di Giuseppe Cafà

Geom. Antonio Pettinaro

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

# TRIBUNALE DI TERAMO

\*\*\*\*\*

## SEZIONE FALLIMENTARE

\*\*\*\*\*

### FALLIMENTO N° 41/2006 R.F.

“.....”

\*\*\*\*\*

**Giudice Delegato:** Dott. Flavio Conciatori

**Curatori Fallimentari:** Dott. Marco De Siatì - Avv. Luca Di Eugenio

**Estimatori e Coadiutori:** Arch. Marco Di Giuseppe Cafà - Geom. Antonio Pettinaro

\*\*\*\*\*

**Oggetto:** Descrizione e stima di un fabbricato a destinazione commerciale e relativi annessi ubicato in Comune di Tortoreto (TE), località lido, via Nazionale n° 163.

Gli scriventi, Di Giuseppe Cafà arch. Marco, con studio sito in Teramo, via Mario Capuani 85, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Teramo al n. 426 e Pettinaro geom. Antonio, con studio sito in Campli, località Sant'Onofrio, via Mirabilii n. 37, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Teramo al n. 925, in seguito alla nomina a coadiutori nella procedura fallimentare in epigrafe conferita dall'Ill.mo Giudice Delegato al Fallimento Dott. Flavio Conciatori in data 2 agosto 2006 presso il Tribunale di Teramo, rimettono la presente relazione di stima.

Espletate le operazioni e le ricerche resesi necessarie, gli scriventi redigono il presente elaborato, diviso in due parti: una descrittiva-estimativa come in indice, l'altra di raccolta degli allegati.

### RELAZIONE PARTE PRIMA

#### INDICE:

A) Premessa	pag. 3
B) Dati della sentenza di Fallimento	pag. 4

C) Ubicazione e natura dei beni oggetto della stima	pag. 4
D) Generalità dei beni e loro disponibilità:	
d1) pertinenza	pag. 6
d2) provenienza	pag. 6
d3) dati catastali	pag. 7
d4) confini	pag. 8
d5) situazione edilizia	pag. 8
d6) situazione urbanistica	pag. 8
E) Atti pregiudizievoli:	
e1) iscrizioni	pag. 9
e2) trascrizioni	pag. 9
F) Descrizione dei beni:	
f1) configurazione e stato manutentivo generale dei beni	pag. 10
G) Misurazione	pag. 12
H) Metodo di stima adottato	pag. 13
I) Analisi delle caratteristiche:	
i1) estrinseche	pag. 14
i2) intrinseche	pag. 14
L) Valore attribuibile ai beni	pag. 16
M) Proposta di vendita	pag. 21
N) Regime fiscale	pag. 21
O) Gestione	pag. 22
P) Riepilogo finale	pag. 22

**A) PREMESSO:**

- che, ricevuto l'incarico di descrivere e stimare i beni di compendio della procedura, gli scriventi hanno 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;

- che più volte si sono recati presso i beni oggetto di stima per rendersi conto della loro reale consistenza;
- che, raccolti alcuni documenti, hanno predisposto gli elaborati grafici e fotografici da allegare alla presente relazione tecnico-descrittiva;
- che hanno proceduto alla valutazione dei beni;

ciò premesso, gli scriventi rassegnano il seguente elaborato tecnico-estimativo.

\*\*\*\*\*

#### **B) DATI DELLA SENTENZA DI FALLIMENTO:**

Sentenza del Tribunale di Teramo, Sezione Fallimentare, n°41/2006 R.F. – “.....  
.....” emessa in data 20/07/2006, depositata in Cancelleria del Tribunale di Teramo il 02/08/2006 con la quale è stato delegato alla procedura il Giudice Dott. Flavio Conciatori e nominati Curatori Fallimentari il dott. Marco De Siatì e l’avv. Luca Di Eugenio, entrambi con studio in Teramo.

\*\*\*\*\*

#### **C) UBICAZIONE E NATURA DEI BENI OGGETTO DELLA STIMA:**

Il bene oggetto di stima è un complesso commerciale utilizzato per la vendita al dettaglio di prodotti compresi nei settori merceologici “alimentari e non alimentari” oltre a somministrazione di alimenti e bevande di categoria III° tipo bar-gastronomia, sito al medesimo indirizzo catastale del Comune di Tortoreto, via Nazionale, individuato al numero civico 163 e così costituito:

- locale commerciale principale adibito alla vendita con annessi area adibita a servizio bar, locali destinati a servizi igienici, magazzini e celle frigorifere siti al piano terra del fabbricato;
- locali ad uso ufficio con annessi servizi igienici siti al piano primo del medesimo fabbricato accessibili tramite vano scala esclusivo con ingresso posto sul fronte

principale dell'edificio;

- locali attualmente allo stato grezzo, destinati originariamente, in base ad un'analisi della tipologia distributiva interna, a residenze, a cui si accede mediante vano scala indipendente, posto in prossimità dell'angolo nord-ovest del fronte principale del fabbricato;
- locali tecnici siti al piano primo dell'edificio principale contenenti l'impianto di riscaldamento e/o condizionamento, a cui si accede dal lastrico solare attraverso una scalinata ubicata lungo il lato meridionale dell'edificio in prossimità del capannone metallico a copertura del parcheggio;
- parcheggio coperto in struttura metallica e copertura in lastre di eternit (non ecologico) sito lungo il lato sud del fabbricato principale;
- tenso-struttura di forma rettangolare, removibile, in elementi metallici tubolari assemblati e telone impermeabile, imbullonata a terra su platea in calcestruzzo e pavimentazione interna di tipo industriale, contenente una doppia apertura contrapposta lungo i lati est-ovest;
- locali tecnici ubicati tra la tenso-struttura ed il parcheggio coperto, realizzati in muratura portante, copertura piana ed infissi metallici;
- area scoperta di pertinenza adibita prevalentemente a parcheggio (lato ovest, prossimità degli ingressi viari) e viabilità interna con piccole aiuole e aree verdi spartitraffico.

L'edificio principale risulta realizzato in diversi periodi, a cavallo tra la prima metà degli anni '80 e '90, con struttura portante in cemento armato, solai in latero cemento e tamponatura esterna prevalentemente in doppio tavolato di laterizio intonacato che, sul fronte principale, presenta una caratteristica finitura in vetro strutturale a specchio ad andamento curvilineo che contraddistingue visivamente ed esteticamente l'intero complesso commerciale.

\*\*\*\*\*

## **D) GENERALITA' DEI BENI E LORO DISPONIBILITÀ:**

### **d1) Pertinenze:**

- Piena Proprietà della Ditta “.....”, con sede in Tortoreto,  
Partita IVA: .....

Il nominativo della ditta soprascritta corrisponde a quello contenuto nella Sentenza di Fallimento n° 41/2006, emesso dal Tribunale di Teramo in data 20/07/2006.

### **d2) Provenienza:**

L'unità immobiliare oggetto di stima risulta pervenuta alla Società “Muscella S.r.l.” con sede in Tortoreto (TE), via Nazionale n. 163 e partita IVA n. 00058200676, per l'intero dei diritti di piena proprietà, in virtù dei seguenti atti:

- ❑ atto di trasformazione di Società dalla Ditta “.....  
.....”, con sede in Tortoreto, via Nazionale 163, c.f.: ....., a rogito Notaio B. Ciampini del 28.01.1998, repertorio n. 149983, trascritto a Teramo il 04.03.1998 al n. 1818 di formalità;
- ❑ atto di rettifica a rogito Notaio M. Angeloni del 01.03.1991, repertorio n. 79477, trascritto a Teramo il 06.03.1991 al n. 2446 di formalità;
- ❑ Atto di vendita dalla Società “.....”, con sede in Tortoreto (TE), a rogito Notaio G.C. Zaffagnini del 30.12.1985, repertorio n. 118186, trascritto a Teramo il 03.01.1986 al n. 44 di formalità;
- ❑ atto di modifica di ragione sociale, della Società “.....  
.....” in “ .....” a rogito Notaio G.C. Zaffagnini del 31.08.1982, repertorio n. 90429, trascritto a Teramo il 12.10.1982 al n. 7587 di formalità;
- ❑ atto di compravendita da ..... a rogito Notaio A. Albinì del 27.12.1973, repertorio n. 17575, trascritto a Teramo il 09.01.1974 al n. 312 di formalità.

Alla società “.....”, con sede in Tortoreto

(TE) l'area su cui sorge il fabbricato pervenne per decreto di esproprio emesso dal Prefetto della Provincia di Teramo in data 27.03.1975, trascritto a Teramo il 22.05.1975 al numero 2441 di formalità.

**d3) Dati catastali:**

Al C.E.U. e C.T. di Teramo, Comune di Tortoreto (TE), il bene oggetto di stima risulta censito in testa a:

- “.....”, con sede in Tortoreto, via Nazionale 163, **c.f.:** .....; per l'intero dei diritti di piena proprietà;

con i seguenti dati:

- foglio 29, particella 962, via Nazionale, piano T, cat. D/8, rendita catastale euro 18.468,50;
- “.....”, con sede in Tortoreto, **c.f.:** .....; per l'intero dei diritti di piena proprietà;

con i seguenti dati:

- foglio 29, particella 963, via Nazionale, piani T-1, cat. D/8, rendita catastale euro 21.278,02;

Risulta importante precisare che:

- Sia la Soc. “.....” che la Soc. “.....”, avendo identico codice fiscale o partita IVA (.....) che ne è l'elemento fondante l'identità, sono da considerare a tutti gli effetti di legge la stessa società.
- L'immobile distinto al catasto fabbricati del Comune di Tortoreto al foglio 29 e particella 962, insiste su area urbana di 6.450 mq. catastali;
- L'immobile distinto al catasto fabbricati del Comune di Tortoreto al foglio 29 e particella 963, insiste su area urbana di 4.496 mq. catastali;
- Sono state rilevate alcune incongruenze tra le piantine catastali del complesso commerciale e lo stato dei luoghi riscontrato in fase di sopralluoghi per cui

occorrerà effettuare una rettifica di esse prima dell'eventuale decreto di trasferimento.

**d4) Confini:**

A mezzo di area di proprietà con S.S. n. 16 Adriatica, proprietà .....,  
Proprietà ....., salvo altri e/o variati.

**d5) Situazione edilizia**

Come risulta dalla richiesta di documentazione effettuata dagli scriventi presso l'ufficio Tecnico del Comune di Tortoreto in data 24/03/2006, il fabbricato oggetto di stima è stato edificato per effetto di alcune pratiche edilizie che, purtroppo, risultano a tutt'oggi ancora non reperibili (come da dichiarazione comunale allegata) in quanto depositate presso la Procura di Teramo fin dal 31.03.1995.

**d6) Situazione urbanistica**

Secondo il vigente Piano Regolatore Esecutivo del Comune di Tortoreto (TE), l'area su cui sorge il fabbricato oggetto di stima (foglio 29 mapp.li 962 e 963) ricade parte in “Zona D” – **Sottozona D5** – **Aree Artigianali, Commerciali, Direzionali di Completamento** (art. 28, N.T.A.), parte in “Strada di piano” e parte in “Zona B” – **Sottozona B1** – **Completamento e Ristrutturazione** (art. 14, N.T.A.).

con i seguenti indici edilizi:

□ **Sottozona D5:**

- indice di utilizzazione fondiaria: 0,70 mq/mq (abitazione: max 30%);
- altezza massima dell'edificio: 14,50 mt.;
- superficie coperta: 40% della superficie totale.;

□ **Sottozona B1:**

- indice di utilizzazione fondiaria: 0,70 mq/mq;
- altezza massima dell'edificio: 13,00 mt.;
- superficie coperta: 35% della superficie totale.;

\*\*\*\*\*

## **E) ATTI PREGIUDIZIEVOLI**

### **e1) Iscrizioni contro:**

- **Privilegio Speciale Industriale** iscritto a Teramo il 05 ottobre 1976 al n° 72 di formalità in forza di atto a rogito Notaio G.C. Zaffagnini in data 28 settembre 1976, rep. 44100, a garanzia di lire 100.000.000 a favore della Sezione Speciale per il Credito Industriale della B.N.L. con sede in Roma.
- **Ipoteca volontaria** iscritta il 20 giugno 1986 al n° 702 di formalità per complessive lire 656.000.000 a garanzia di lire 410.000.000 a favore Mediocredito Regionale Abruzzese con sede in Teramo.
- **Ipoteca volontaria** iscritta il 17 maggio 1994 al n° 817 di formalità per complessive lire 1.600.000.000 a garanzia di lire 800.000.000 a favore Mediocredito Abruzzese e Molisano S.p.A. con sede in Teramo.
- **Ipoteca volontaria** iscritta il 10 gennaio 1997 al n° 39 di formalità per complessivi lire 1.142.000.000 a garanzia di lire 457.000.000 a favore del Mediocredito di Roma S.p.A. con sede in Roma.
- **Ipoteca legale** iscritta il 28 maggio 2004 al n° 1636 di formalità per complessivi euro 466.211,84 derivante da decreto esattoriale, a favore della SO.G.E.T. S.p.A. con sede in Teramo.
- **Ipoteca giudiziale** iscritta il 21 gennaio 2005 al n° 171 di formalità per complessivi euro 150.000,00 a garanzia di euro 79.600,25 a favore della Banca San Paolo IMI S.p.A. con sede in Torino (TO).
- **Ipoteca giudiziale** iscritto il 02 marzo 2005 al n° 619 di formalità per complessivi euro 70.000,00 a favore della Banca di Teramo e Ascoli di Credito Cooperativo S.C.R.L. con sede in Teramo (TE).

### **e2) Trascrizioni contro:**

- **Trasformazione di Società** trascritta presso la Conservatoria RR.II. di Teramo in data 04/03/1998 al n° 1818 di formalità, redatta dal Notaio Dott. Biagio

Ciampini in Sant'Egidio alla V.ta (TE).

- **Pignoramento immobiliare** trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Teramo in data 14 giugno 2005 al n° 5554 di formalità, a favore della Banca di Teramo e di Ascoli di Credito Cooperativo S.c.r.l. con sede a Teramo.
- **Pignoramento immobiliare** trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Teramo in data 20 settembre 2005 al n° 9660 di formalità, a favore della MCC S.p.A. con sede in Roma (RM).
- **Decreto di Ammissione al Concordato Preventivo** trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Teramo in data 14 aprile 2006 al n° 4240 di formalità, a favore della massa di creditori della Società “.....”
- **Sentenza di Fallimento** trascritta presso la Conservatoria RR.II. di Teramo in data 18 settembre 2006 al n° 10270 di formalità, a favore della massa di creditori della Società “.....”

\*\*\*\*\*

## **F) DESCRIZIONE DEL BENE:**

### **f1) Configurazione dei beni e stato manutentivo generale degli stessi:**

Il bene oggetto di stima è costituito da un complesso commerciale elevato su due piani fuori terra, con copertura piana e struttura in cemento armato, in discrete condizioni d'uso, sito nel Comune di Tortoreto (TE), via Nazionale n. 163, insistente su area di complessivi 10.946 metri quadrati catastali.

All'unità immobiliare principale, a destinazione commerciale, sita al piano terra del fabbricato, si accede dall'area esterna destinata prevalentemente a parcheggio scoperto e risulta composta da un'ampia zona interna destinata alla vendita al dettaglio di prodotti alimentari e merceologici oltre alla somministrazione di alimenti e bevande in apposita area adibita a bar - ristoro.

Lungo la parete di fondo sono posizionati alcuni locali deposito-magazzino aventi accesso sia dall'interno e sia dall'esterno mediante spazi carrabili per carico e scarico

merci.

Lungo il lato nord, sono ubicate alcune celle frigorifero, con accesso anche dall'esterno, necessarie per la conservazione di alimenti deteriorabili.

Sullo stesso lato sono altresì presenti alcuni locali wc, fruibili anche dai diversamente abili, di pertinenza esclusiva dell'attività commerciale, con accesso unicamente dall'interno del centro commerciale.

Sul fronte principale, prospiciente la nazionale adriatica, sono ubicati gli ingressi a due corpi scala che permettono di accedere al piano superiore dove sono ubicati rispettivamente alcuni locali destinati ad uffici e locali attualmente allo stato grezzo, originariamente destinati, in base alla tipologia distributiva interna, a residenze di civile abitazione.

L'area riservata agli uffici, risulta composta da un ingresso ed un corridoio di disimpegno che permette di accedere a cinque stanze, di cui una adibita ad archivio ed un ampio locale, caratterizzato da una intera parete terminale semicircolare interamente vetrata, probabilmente destinato, in origine, a sala riunione, oltre a servizi igienici muniti di antibagno ed adeguato numero di sanitari e rubinetterie.

Accanto agli uffici sono stati realizzati, con ingresso indipendente dall'altro corpo scala suddetto, diversi ambienti risultanti allo stato grezzo, privi di intonaco alle pareti, di infissi interni ed esterni, di pavimentazione ed impianti; sono presenti unicamente gli infissi esterni lungo il prospetto principale (parete ovest in elementi curvilinei vetrati prospiciente l'ingresso al complesso commerciale) ed una piccola porzione di pavimentazione, in piastrelle di gres in pessimo stato, sita in prossimità delle pareti semicircolari.

In adiacenza al lato meridionale del complesso edilizio, per tutta la sua lunghezza, risulta realizzata una copertura in struttura metallica in pilastri e travi reticolari di circa 2.000 mq. complessivi destinata a parcheggio coperto, aperta sui lati, che presenta un tetto in lastre di eternit non ecologico.

Prospiciente l'ingresso carrabile ai locali magazzino del fabbricato principale, risulta ubicata una tenso-struttura con base di circa mt. 20 x 30, in elementi metallici tubolari a vista, bullonati alla base, che sorreggono un telone impermeabile destinato a deposito-magazzino, con due accessi lungo i lati lunghi (est-ovest). Al suo interno risulta presente l'impianto di illuminazione con elementi a sospensione oltre alla pavimentazione in massetto di calcestruzzo industriale.

L'intero complesso commerciale risulta infine costituito anche da alcuni vani tecnici realizzati prevalentemente in muratura, destinati ad ospitare gli impianti tecnologici, ubicati sia al piano strada, in prossimità della tenso struttura e sia al piano primo, in adiacenza alla porzione di fabbricato destinato ad uffici ed ai locali allo stato grezzo.

La proprietà risulta interamente recintata con elementi e rete metallica poggianti su muretti in cemento armato e presenta ampi varchi di accesso lungo il fronte prospiciente la strada statale adriatica; all'interno, l'area di pertinenza risulta prevalentemente asfaltata in quanto destinata a parcheggi e viabilità interna a servizio dell'unità commerciale, oltre ad alcune porzioni destinate ad aiuole e verde spartitraffico.

\*\*\*\*\*

#### **G) MISURAZIONE:**

Si è effettuato il rilievo planimetrico dei beni immobili con restituzione grafica in scala 1:400 per l'intero piano terra del complesso commerciale ed in scala 1: 200 relativamente alla porzione di fabbricato ubicata al piano primo.

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.

Il calcolo delle superfici è il seguente:

**Totale superficie dell'area (catastale):      mq. 10.946,00**

Locale commerciale (piano terra):

superficie commerciale                      circa mq.    2510,00

Locali deposito (piano terra):

superficie commerciale                      circa mq.    647,30

Struttura removibile adibita a deposito:

superficie commerciale                      circa mq.    640,00

Locali tecnici:

superficie commerciale                      circa mq.    204,00

Locali adibiti ad uffici (piano primo):

superficie commerciale                      circa mq.    330,00

Locali allo stato grezzo (piano primo):

superficie commerciale                      circa mq.    635,00

Parcheggio coperto:

superficie complessiva                      circa mq.    1950,00

Area scoperta destinata a parcheggio:

superficie complessiva                      circa mq.    2133,00

Area esterna adibita a viabilità e verde:

superficie complessiva                      circa mq.    2967,50

\*\*\*\*\*

**H) METODO DI STIMA ADOTTATO:**

Per la determinazione del valore commerciale dei beni 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 quello del bene in esame tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiale del bene.

Il valore di vendita viene determinato utilizzando superfici e prezzi unitari ma l'eventuale riscontro di variazioni dimensionali non può essere assunto come elemento

di contestazione della perizia in quanto vengono valutati anche elementi qualitativi generali.

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.

\*\*\*\*\*

## **D) ANALISI DELLE CARATTERISTICHE:**

### **i1) estrinseche:**

- 1) Ambiente economico sociale: buono. L'immobile è sito in adiacenza alla nazionale adriatica, posizione commercialmente invidiabile in quanto all'interno di un comprensorio composto da numerose attività commerciali di rilievo, direzionali e terziarie site lungo la nazionale adriatica.
- 2) Collegamenti stradali: ottimi. L'immobile commerciale sorge in adiacenza della nazionale ss. 16 adriatica, nelle immediate vicinanze dello svincolo autostradale A14 Val Vibrata raggiungibile in circa 10 minuti; esso è situato a breve distanza dal lungomare con alta presenza turistica nei mesi estivi.
- 3) Condizioni climatiche tipiche del litorale adriatico con clima marittimo piuttosto umido d'inverno.
- 4) Servizi sociali e commerciali: la zona è ottimamente servita da supermercati, negozi di alimentari, abbigliamento, generi vari, nonché banche, farmacie, scuole, edicole e bar; a poca distanza è ubicata la sede distaccata degli uffici comunali di Tortoreto Lido.

### **i2) intrinseche:**

- 1) Accessibilità: ottima; lo spazio antistante il fabbricato principale risulta adibito a parcheggio scoperto; nella parte retrostante, adibita a deposito, esiste la possibilità di eventuale carico e scarico merci con possibilità di ampio spazio di manovra.
- 2) Funzionalità generale: buona. La funzionalità distributiva degli spazi è buona a livello planimetrico con una giusta separazione tra zona commerciale, zona adibita

ad uffici (ubicata al piano primo) e zona riservata allo stoccaggio delle merci (sita al piano terra della parte posteriore dell'edificio).

- 3) Funzionalità degli impianti: al momento attuale regolarmente funzionanti nelle zone vendita e direzionale; i locali siti al piano primo ancora allo stato grezzo risultano sprovvisti della parte impiantistica.
- 4) Grado di rifinitura: complessivamente buono: al piano terra, il locale commerciale presenta pavimenti in piastrelle quadrate in gres porcellanato, infissi esterni prevalentemente in alluminio verniciato con doppi vetri antisfondamento, locali wc con adeguato numero di apparecchi sanitari e rubinetterie di tipo ordinario; al piano primo i locali ad uso ufficio sono in normali condizioni d'uso con presenza di servizi wc di ordinaria fattura ed alcune tramezzature interne che presentano evidenti lesioni dovute presumibilmente a piccoli assestamenti in fondazione della struttura dell'edificio che, probabilmente, è stato realizzato in differenti periodi, per parti o porzioni aggiunte nel corso di alcuni anni.
- 5) Stato di manutenzione: complessivamente discreto tranne per una consistente porzione del piano primo, verosimilmente destinata ad un uso residenziale, che risulta allo stato grezzo, priva di pavimentazione, infissi, intonaci alle pareti interne ed impianti.
- 6) Esposizione: discreta in quanto le unità immobiliari site al piano primo presentano affacci lungo la direttrice est-ovest.
- 7) Salubrità: mediocre circolazione d'aria all'interno dell'unità originariamente destinata ad abitazioni (locali allo stato grezzo), con esposizione solo su due lati liberi (di cui una consistente parte risulta occlusa dalla presenza di due locali tecnici probabilmente di recente realizzazione).
- 8) Panoramicità: mediocre, verso la corte adibita a parcheggio, prospiciente la nazionale adriatica e su agglomerato urbano circostante i lati.
- 9) Dotazione di area esterna adibita a parcheggio coperto (capannone in struttura

metallica reticolare) e scoperto con presenza, nella zona retrostante, di una struttura removibile in tubolari di ferro, imbullonata a terra, che sorregge un telone plastificato, adibito a deposito-magazzino, oltre a due volumi tecnici staccati dal corpo di fabbrica principale e realizzati in muratura con copertura piana.

10) L'intero immobile dovrebbe risultare regolarmente edificato in virtù di regolari concessioni edilizie ed autorizzazione di abitabilità e/o agibilità; infatti, come da richiesta di documentazione effettuata dagli scriventi presso l'ufficio tecnico del Comune di Tortoreto, il fabbricato oggetto di stima è stato edificato per effetto di alcune pratiche edilizie che risultano purtroppo non reperibili (come da dichiarazione comunale allegata) in quanto depositate presso la Procura di Teramo fin dal 31.03.1995.

11) Disponibilità: una parte consistente dell'intero complesso commerciale (ad esclusione unicamente dei locali ubicati al piano primo del suddetto fabbricato) risulta attualmente gravato da un contratto di locazione autenticato dal Dott. Antonio Mastroberardino, Notaio in Pescara, in data 26/09/2005, con durata fissata in anni 6 (sei), rinnovabili per uguale periodo, in assenza di disdetta preventiva, tra la *locatrice*, società "....." e la *conduttrice*, società ".....", con sede in Pescara e partita Iva n. ....

Gli scriventi dichiarano, inoltre, che la collaborazione con il sig. .... in qualità di procuratore della ditta "....." è stata finora buona avendo ricevuto ogni informazione utile durante i frequenti sopralluoghi.

\*\*\*\*\*

#### **L) VALORE ATTRIBUIBILE AI BENI:**

In base alla descrizione sopra riportata, alla descrizione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si è quindi proceduto alla comparazione con beni analoghi, diversificandoli in funzione delle diverse destinazioni presenti all'interno dell'intero

complesso commerciale oggetto di stima e di seguito riportate con la precisazione che, rispetto alla tabella analoga relativa alla relazione peritale redatta dai sottoscritti in data 24/04/2006 relativa al Concordato Preventivo n° 02/2006 “.....” del Tribunale di Teramo, alcuni valori risultano differenti in quanto attinenti ad una differente destinazione d’uso certificata dall’Ufficio Tecnico Comunale di Tortoreto:

**TABELLA “A”**

<i>Destinazioni</i>	<i>Superfici</i> (al lordo dei muri)	<i>Valori al mq.</i>	<i>Totali parziali</i> (valori arrotondati)
<b>Area catastale totale</b>	<b>mq. 10.946,00</b>		
<i>Locale Commerciale</i>	mq. 2510,00	€ 1.000	€ 2.510.000
<i>Deposito - Magazzino</i>	mq. 647,30	€ 450	€ 292.000
<i>Magazzino (struttura removibile)</i>	mq. 640,00	€ 200	€ 128.000
<i>Locali tecnici</i>	mq. 204,00	€ 200	€ 41.000
<i>Area a parcheggio coperto</i>	mq. 1950,00	€ 150	€ 195.000
<i>Area a parcheggio scoperto</i>	mq. 2133,00	€ 100	€ 213.000
<i>Area esterna a viabilità e verde [destinaz. D5]</i>	mq. 1987,50	€ 50	€ 99.000
<i>Area esterna a viabilità e verde [destinaz. B1]</i>	mq. 980	€ 200	€ 196.000
<i>Locali adibiti ad uffici [1° piano]</i>	mq. 330,00	€ 900	€ 297.000
<i>Locali allo stato grezzo [1° piano]</i>	mq. 635,00	€ 400	€ 254.000
	<b>VALORE COMPLESSIVO</b>		<b>€ 4.225.000</b>

\*\*\*\*\*

Tale valore complessivo dell’intero compendio immobiliare è stato calcolato non valutando che l’unità immobiliare in oggetto risulta di fatto occupata ed assoggettata ad un vincolo di locazione ma tenendo altresì conto della potenzialità edificatoria dell’area con porzione di essa avente una destinazione di tipo residenziale oltre alla possibilità di ampliamento del fabbricato ad uso commerciale mediante la realizzazione, in percentuale sull’edificato, di unità abitative.

In riferimento alla presenza di lastre di eternit, rilevata, in corso di sopralluogo, come copertura della struttura metallica che funge da tettoia al parcheggio sito in adiacenza al lato meridionale del fabbricato, per complessivi mq. 2000 circa, gli scriventi fanno presente che tale materiale risulta essere cancerogeno e la sua bonifica, obbligatoria ai sensi della Legge 257/92 e L.R. n. 75 del 30/08/1996, deve essere necessariamente effettuata da ditte specializzate con relative autorizzazioni dall'ASL di competenza. Mediante alcune informazioni desunte presso ditte specializzate nella bonifica dell'amianto ed in base ad una conoscenza specifica del settore, si possono ipotizzare due diversi tipi di intervento di bonifica entrambi realizzati da ditte specializzate ed autorizzate al rilascio del relativo certificato di avvenuta bonifica: il primo, meno costoso, consiste nell'utilizzare vernici speciali in grado di "incapsulare" le lastre di eternit e non permettere la dispersione aerea delle fibre di amianto con un costo di circa € 15,50/mq.; l'altro, più costoso, ma sicuramente "radicale e definitivo", consiste nello smantellamento della struttura contenente amianto e del suo smaltimento a discarica autorizzata con un costo che si aggira intorno a circa € 26,50/mq.; in questo caso, al costo di demolizione si deve necessariamente aggiungere la ricostruzione della copertura con materiali idonei per una spesa pari a circa € 26,00/mq. **In definitiva, il costo di bonifica della copertura in eternit (cemento-amianto) dovrebbe ammontare da un minimo di € 31.000,00 ad un massimo di € 105.000,00 circa.**

Nella determinazione del valore commerciale dell'unità immobiliare che comprende la copertura in Eternit, si è quindi tenuto conto del fatto che l'eventuale acquirente avrà necessità ad eseguire i suddetti lavori di bonifica per un costo medio stimato che varia in funzione della tipologia dei lavori eseguiti.

Il valore di stima ottenuto detraendo dal totale complessivo il costo della bonifica dell'amianto, dovrà successivamente essere abbattuto di una determinata percentuale in considerazione del fatto che, ad esclusione del piano primo, l'intero complesso commerciale risulta vincolato da un contratto di locazione che, come già detto, di fatto

lo rende meno appetibile sul mercato immobiliare delle compravendite.

Infatti, tale vincolo contrattuale produce un decremento del valore di mercato dell'immobile in base alle seguenti considerazioni:

- il mancato godimento immediato del bene per tutta la durata minima del contratto d'affitto pari ad anni sei dalla data della stipula (25/09/2005);
- l'incongruità del canone di affitto, in riferimento gli affitti medi di locazione correnti.
- l'incertezza, nell'ipotesi di acquisto dei rami d'azienda da parte di un terzo soggetto, dovuta alla presenza di alcune clausole vincolanti sul contratto quali:
  - diritto di opzione in favore dell'azienda conduttrice nei primi cinque anni, per l'acquisto dei rami d'azienda affittati quali le attività commerciali e di somministrazione di alimenti e bevande; comprendente gli impianti, le attrezzature e le autorizzazioni amministrative;
  - obbligo della società locatrice, nel caso in cui la società conduttrice eserciti l'opzione di cui al punto precedente, di concedere in locazione alla stessa società il complesso commerciale ad un canone predeterminato a percentuale ritenuto dai sottoscritti non congruo rispetto ai valori di mercato della zona.
  - il diritto di prelazione in favore "*dell'azienda conduttrice per se o per altra società, a sua insindacabile decisione*" nel caso di alienazione dell'attività stessa e nel caso in cui essa non abbia esercitato i diritti di cui ai punti precedenti.

Riepilogando, quindi, il valore complessivo dell'intero complesso commerciale ad esclusione dei costi medi di bonifica della copertura in amianto, se non fosse soggetto ad alcun contratto di locazione e/o altri vincoli, si aggirerebbe intorno ad **€ 4.225.000,00 (euro quattromilioniduecentoventicinquemila/00)**.

Considerando che l'unità immobiliare in oggetto risulta di fatto occupata ed assoggettata ad un vincolo di locazione con un prezzo di affitto ritenuto non congruo

rispetto ai valori medi espressi dal mercato immobiliare, considerando il mancato guadagno che si protrarrà per tutta la durata del contratto di locazione, considerato infine la mancanza di garanzia degli altri fattori incidenti e vincolanti, evidenziati nell'elenco dettagliato in precedenza, il valore effettivo dell'unità residenziale, scorporati anche i costi di bonifica dell'amianto, si può stimare in circa **€ 2.640.000,00 (euro duemilioneicentoquarantamila/00)**, considerando un abbattimento, pari a circa il 20%, unicamente per le destinazioni attualmente vincolate dalla locazione, mantenendo invece inalterati i valori determinati per le destinazioni al piano primo del complesso commerciale, come da tabella riepilogativa seguente:

**TABELLA "B"**

<i>Descrizioni</i>	<i>Valori</i> (arrotondati in €)
<b>VALORE DELL'INTERO COMPENDIO IMMOBILIARE</b> <i>[ senza il vincolo della locazione e lavori di bonifica amianto ]</i>	<b>€ 4.225.000,00</b>
<i>Valore delle unità immobiliari a destinazione commerciale</i>	€ 3.351.000,00
<i>Valore abbattuto per rimozione amianto e vincolo locazione [LOTTO 1]</i>	€ 2.640.000,00
<i>Valore dei locali ubicati al piano primo [LOTTO 2]</i>	€ 550.000,00
<i>Valore dell'area a destinazione residenziale [LOTTO 3]</i>	€ 324.000,00
<b>VALORE DELL'INTERO COMPENDIO IMMOBILIARE</b> <i>[ stimato considerando il vincolo della locazione e rimozione amianto ]</i>	<b>€ 3.514.000,00</b>

\*\*\*\*\*

**M) PROPOSTA DI VENDITA:**

Si consiglia di suddividere l'intera proprietà immobiliare in tre distinti lotti:

- **LOTTO N. 1:** composto dall'intero piano terra e quindi dal locale commerciale principale, gli annessi depositi – magazzino, l'area destinata a parcheggio coperto e consistente porzione di area scoperta oltre il lastrico solare ed i locali tecnici siti al piano primo;
- **LOTTO N. 2:** L'intero piano primo formato dai locali adibiti ad ufficio e quelli

originariamente destinati ad abitazione ed attualmente allo stato grezzo con annessa piccola porzione dell'area adibita a parcheggio scoperto da individuare nell'apposita variazione catastale da presentare prima della firma del decreto di trasferimento.

- **LOTTO N. 3:** L'area attualmente destinata a residenza secondo lo strumento urbanistico vigente (B1 – Completamento e Ristrutturazione), occupata in parte dalla tenso-struttura con base di circa mt. 20 x 30, in elementi metallici tubolari a vista bullonati alla base ed attualmente utilizzata a deposito-magazzino.

Sarà cura dei sottoscritti CTU richiedere le necessarie autorizzazioni all'Ill.mo G.D. al fine di procedere ad un frazionamento dell'area esterna di proprietà con individuazione delle porzioni ad uso esclusivo dei lotti di vendita e quelle comuni tra i lotti stessi in attesa della prevista realizzazione della strada di piano che di fatto renderà indipendente il lotto n° 3 rispetto agli altri due; inoltre dovrà essere necessariamente indicato nell'atto di trasferimento un vincolo a favore del lotto n° 1 contro il lotto n° 3, creando un diritto di passaggio per garantire l'ingresso ai locali tecnici siti al piano terra in prossimità della tenso-struttura.

**I sottoscritti CTU si dichiarano altresì disponibili ad una revisione del valore degli immobili posti in vendita relativi al LOTTO n° 1 nel caso varino le condizioni, attualmente vincolanti e penalizzanti, rispetto ad una libera contrattazione di vendita, relative al contratto di locazione in essere.**

\*\*\*\*\*

#### **N) REGIME FISCALE:**

Il complesso immobiliare non risulta ad uso personale, quindi soggetto ad IVA.

\*\*\*\*\*

#### **O) GESTIONE**

Le unità immobiliari site al piano terra, ad esclusione quindi di quelle ubicate al piano primo (uffici e locali allo stato grezzo), sono soggette ad un contratto di locazione

regolarmente autenticato dal dott. Antonio Mastroberardino, Notaio in Pescara, in data 26/09/2005, con durata fissata in anni 6 (sei), rinnovabili per uguale periodo, in assenza di disdetta preventiva, tra la *locatrice*, società “.....” e la *conduttrice*, società “.....”, con sede in Pescara e partita Iva n. ....

Risultano presenti all'interno dell'unità immobiliare locata diversi oggetti di arredo e suppellettili varie.

\*\*\*\*\*

**P) RIEPILOGO FINALE:**

Si riassumono le informazioni già dettagliatamente esposte nei paragrafi precedenti e riportate nel prospetto riepilogativo allegato “A”:

- 1) Esiste corrispondenza dei nominativi tra la Sentenza di Fallimento ed intestazione catastale attuale in quanto la società “.....” (intestataria della particella 962), risulta identificata dallo stesso numero di Partita IVA della società “.....” (n. ....) che è l'elemento fondante l'identità di ogni società, per cui esse sono da considerare a tutti gli effetti di legge la stessa società. Sarà necessaria una rettifica catastale del nominativo a cui è intestata la particella 962 (.....).
- 2) il fabbricato oggetto di stima è stato edificato per effetto di alcune pratiche edilizie che, purtroppo, risultano attualmente non reperibili (come da dichiarazione comunale allegata) in quanto depositate presso la Procura di Teramo fin dal 31.03.1995.
- 3) Una parte consistente del bene oggetto di stima (intero piano terra) risulta vincolato da contratto di locazione autenticato dal dott. Antonio Mastroberardino, Notaio in Pescara, in data 26/09/2005, con durata fissata in anni 6 (sei), rinnovabili per uguale periodo, in assenza di disdetta preventiva. Permangono al suo interno diversi oggetti di arredo e suppellettili varie.

- 4) Si esprime il parere di disporre la vendita in **n° 03 lotti di vendita**.
- 5) L'intero compendio immobiliare necessita di alcuni interventi quali quello di bonifica dell'amianto presente sulla copertura della tettoia posta lungo il lato meridionale dell'area, di alcuni lavori di completamento dei locali siti al piano primo, destinati originariamente ad abitazione ed attualmente allo stato grezzo ed infine dei necessari lavori di smontaggio della struttura removibile (il cui valore serve in parte a compensare il suo costo di smontaggio) adibita attualmente a deposito-magazzino per destinarla ad area residenziale come previsto dal P.R.E. vigente.

- 6) **Il valore** commerciale complessivo dell'intera proprietà sottoposta a fallimento è determinato in tre lotti distinti e precisamente:

**LOTTO N. 1:** composto dall'intero piano terra (locale commerciale principale, gli annessi depositi – magazzino, l'area destinata a parcheggio coperto e consistente porzione di area scoperta), formanti all'incirca le porzioni immobiliari attualmente sottoposte al vincolo di locazione ad esclusione della struttura removibile destinata a deposito, oltre al lastrico solare e i locali tecnici siti al piano primo, stimato in complessivi **€ 2.640.000,00;**

**LOTTO N. 2:** composto dall'intero piano primo formato dai locali adibiti ad ufficio e quelli originariamente destinati ad abitazione ed attualmente allo stato grezzo, ciascuno dei quali presenta un accesso indipendente; con annessa porzione dell'area adibita a parcheggio scoperto, stimato in complessivi **€ 550.000,00;**

**LOTTO N. 3:** composto da una porzione di area di circa 1.620 mq. complessivi in parte occupati dalla tenso-struttura removibile (con un suo intrinseco valore), utilizzata attualmente a deposito-magazzino, che possiede una vocazione edificatoria di tipo residenziale in base alle norme del vigente PRE, stimato in complessivi **€ 324.000,00;**

I valori, dei beni suddetti proposti per la vendita, in considerazione della mancanza

di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nella procedura fallimentare, sono determinabili considerando un abbattimento pari a circa il **30%** rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato; per cui si hanno i seguenti valori per ogni lotto di vendita:

- **LOTTO N. 1: € 1.850.000,00 (un milioneottocentocinquantamila/00);**
- **LOTTO N. 2: € 385.000,00 (trecentottantacinquemila/00);**
- **LOTTO N. 3: € 230.000,00 (duecentotrentamila/00);**

7) I beni non risultano ad uso personale e sono quindi soggetti ad IVA.

\*\*\*\*\*

Gli scriventi rassegnano la presente relazione composta da numero 24 pagine compresa la presente, ad evasione dell'incarico ricevuto e restano a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento.

\*\*\*\*\*

Teramo, 12 marzo 2007

I C.T.U.

Dott. Arch. Marco Di Giuseppe Cafà

Geom. Antonio Pettinaro

---

---