TRIBUNALE DI SULMONA

Fallimento N.4/2017

Giudice Dott. Giorgio Di Benedetto

Rapporto di stima

del compendio immobiliare

Tecnico incaricato:

Arch. Giuliana Di Croce

Viale Costanza 1 – 67039 Sulmona (AQ)

e-mail : ***giulianadicroce@virgilio.it***

pec: ***giuliana.dicroce@archiworldpec.it***

mobile:3296487049

Curatore Fallimentare:

Avv. Uberto Di Pillo
Via Salvemini 7

Sulmona (AQ)

Sommario

PREMESSA 4
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI 5
RISPOSTA AI QUESITI 7
1 RICOGNIZIONE CATASTALE 7
3.2 Confinanti, ... 7
3.3 Proprietà 7
2 REGOLARITÀ URBANISTICA/CATASTALE 8
3 SERVITÙ O DA ALTRE TRASCRIZIONI/ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI 9
4 CONSISTENZA DEI BENI, METODI DI STIMA ADOTTATI 14
Consistenza dei beni 14
Metodi di stima 15
Misurazione 15
Superficie omogeneizzata 16
Determinazione del prezzo medio 17
5. SUDDIVISIONE IN LOTTI 18
LOTTO n. 1 20
CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO (sub 1) 21
STATO DEGLI IMMOBILI 22
SUPERFICI 22
VALORE DEL LOTTO 23
LOTTO n. 2 24
CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO (sub 2) 25
STATO DEGLI IMMOBILI 25
SUPERFICI 26
VALORE DEL LOTTO 27
LOTTO n. 3 28
SUPERFICI 28
VALORE DEL LOTTO 28
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA – LOTTO 1 31
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA – LOTTO 2 36

Arch. Giuliana Di Croce
Viale Costanza 1 – 67039 Sulmona (AQ) – www.archenergie.com
e-mail: giulianadicroce@virgilio.it - Mobile: 329.64.87.049

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA - LOTTO 3 40

ALLEGATI AL RAPPORTO DI STIMA: 42

Arch. Giuliana Di Croce
Viale Costanza 1 – 67039 Sulmona (AQ) – www.archenergie.com
e-mail: giulianadicroce@virgilio.it - Mobile: 329.64.87.049

PREMESSA

Con sentenza del 21/02/2017 il Tribunale di Sulmona (AQ) dichiarava il fallimento della Sistema Casa srl con sede in Sulmona 8AQ9 alla via del Commercio n.1 e veniva nominato curatore fallimentare l'avv. Uberto Di Pillo. In data 23/11/2017 con provvedimento reso il Giudice Delegato, Pres. Dott. Giorgio Di Benedetto nominava la scrivente CTU, che accettato l'incarico prestava giuramento in data 04/01/2018 ed accoglieva i seguenti quesiti che di seguito vengono testualmente trascritti:

Previa ricognizione catastale in merito alla proprietà immobiliari intestate alla Società Sistema Casa srl (p.i. 01708190663) con sede in Sulmona (AQ) proceda alla stima del valore dei beni immobili individuati avendo cura di :

-Precisare se i beni immobili presentino eventuali irregolarità urbanistiche e/o catastali;

- Se gli stessi siano gravati da servitù o da altre trascrizioni/iscrizioni pregiudizievoli;

- Se, anche ai fini di una migliore collocazione in commercio, siano frazionabili in lotti e, in caso affermativo, individui, anche ai fini di un eventuale ordinanza di vendita all'incanto, la suddivisione in lotti.

Proceda inoltre il CTU alla trascrizione della sentenza di Fallimento (ove non già trascritta).

Provveda infine, il CTU alla stima, anche ricorrendo a a criteri di comparazione ed a valutazione forfettarie dei beni mobili (arredi, ed altri beni commerciabili) di proprietà della fallita rinvenuti, come da verbale di inventario in atti, all'interno della sede della società.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Previa comunicazione alle parti effettuata dal Curatore Fallimentare il giorno 13 gennaio 2018 alle ore 11.00, unitamente al citato Curatore è stato effettuato il primo sopralluogo per la presa visione dell'immobile e dello stato di conservazione dello stesso.

Le operazioni peritali si sono susseguite con ulteriori sopralluoghi al fine di effettuare il rilievo metro dei beni immobili e con ulteriori sopralluoghi avvenuti per individuare la consistenza dei beni mobili (merce e arredi) pignorati alla società Sistema Casa SRL.

Ulteriori operazioni hanno riguardato l'attività di ricerca dei documenti presso gli uffici competenti, sia attraverso la consultazione personale degli archivi sia attraverso la consultazione telematica ove possibile. Infine l'attività peritale è consistita con l'espletamento di indagini mercato, sia attraverso le ricerche presso agenzie immobiliari private sia attraverso la consultazione della banca dati dell'osservatorio immobiliare dell'agenzia delle entrate.

Arch. Giuliana Di Croce
Viale Costanza 1 – 67039 Sulmona (AQ) – www.archenergie.com
e-mail: giulianadicroce@virgilio.it - Mobile: 329.64.87.049

Arch. Giuliana Di Croce
Viale Costanza 1 – 67039 Sulmona (AQ) – www.archenergie.com
e-mail: giulianadicroce@virgilio.it - Mobile: 329.64.87.049

RISPOSTA AI QUESITI

1 RICOGNIZIONE CATASTALE

Dalla consultazione del catasto digitalizzato consultabile attraverso l'applicativo "SISTER" sul sito dell'agenzia delle Entrate la Società Sistema Casa srl (Piva 01708190663) risulta intestataria di n.2 unità immobiliari, più precisamente:

- N.C.E.U. :Fg 17, part.lla 41, sub, 1 (-graffato sub. 2; sub. 3; sub. 4; sub. 5;), zona cesns. 2; cat. D/8; rendita Euro 33.0001,60.
- CATASTO TERRENI: Fg. 17, part.lla 1414, Qualità seminativo, Classe 2, Sup. 1 ha 01 are 05 ca ; red. Dom. Euro 33,92 ; Redd. Agr. Euro 20,88

  la ricognizione è stata effettuata sia consultando il catasto provinciale sia quello nazionale, per assicurarsi di eventuali immobili intestati e non ricadente nella provincia del L'Aquila; Si riporta in allegato 1 quanto sopra descritto.

3.2 Confinanti,

L'immobile confina con: Via del Commercio, SS 17, Fg 17; part.lle 375,39,40,25,43,44,45,1595,47

3.3 Proprietà

Per la quota di 1/1 : SISTEMA CASA SRL – VIA DEL COMMERCIO – SULMONA (AQ)

p.iva 01708190663

2 REGOLARITÀ URBANISTICA/CATASTALE

Per quel che attiene all'immobile identificato al N.C.E.U. :Fg 17, part.lla 41, sub, 1 (-graffato sub. 2; sub. 3; sub. 4; sub. 5;), zona cens. 2; cat. D/8; (Capannone e pertinenze) esso risulta edificato in forza alla Concessione Edilizia n. 382 del 16/04/1984 e successive varianti, intestati all CP Prefabbricati di Cemento con sede in viale Bovio 94, Pescara (allegato 2).

In data 30/12/1999 Il dirigente del Servizio Ufficio Tecnico del Comune di Sulmona (AQ) Ing. Pietro Tontodonati dichiarava agibile l'immobile con autorizzazione N.Reg. 30 IC/VI (allegato 3).

A seguito del passaggio di proprietà del cespite alla ditta S.E.M.A. SRL e relativamente ai lavori edili da questa realizzati sul manufatto, in particolare alla realizzazione del soppalco zona uffici, pensiline esterne, tettoia e rampa di carico e scarico e altre opere, risultano autorizzate con Concessione Edilizia 1771/ADA verb.n. 956 del 24/11/2000 dal Ufficio Tecnico di Sulmona nella persona dell'Ing. Pietro Tontodonati (Allegato 4).

Dal punto di vista catastale risultano difformità planimetriche del sub. 1 in quanto non sono state aggiornate le piante a seguito della realizzazione dei lavori appena citati ed eseguiti dalla ditta S.E.M.A. s.r.l.; si necessita di aggiornamento planimetrie catastali .

Per quel che attiene all'immobile identificato con il sub. 2, lo stato di fatto consta di una distribuzione planimetrica del Piano Terra diversa da quella autorizzata e risultante in catasto, dette difformità possono essere sanate con la presentazione di Scia in Sanatoria presso il comune di Sulmona(AQ) e conseguente aggiornamento catastale.

3 SERVITÙ O DA ALTRE TRASCRIZIONI/ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

In seguito alla richiesta inoltrata al servizio "Ufficio Usi Civici, Tratturi, Sviluppo dei prodotti del Sottobosco" della Regione Abruzzo inoltrata a mezzo pec il 09/01/2018 a cui è corrisposta formale comunicazione prot. 17206 del 22/0/2018 (allegato 5) non sono presenti usi civici e le due unità immobiliari in oggetto risultano di natura alloidale.

Dalla consultazione dei registri immobiliari alla data 12/02/2018 risultavano le seguenti formalità (allegato 6) per l'immobile N.C.E.U. fg. 17, part.lla 41 subb. 1,2,3,4,5 :

- 1 **TRASCRIZIONE del 22/05/1998** - Registro Particolare 5393 Registro Generale 7001

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1 del 18/10/1997

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

Trascrizione n. 6435 del 16/06/1998

- **2 TRASCRIZIONE del 21/04/2000** - Registro Particolare 4790 Registro Generale 6293

Pubblico ufficiale CESIRA DE MICHELE Repertorio 12877 del 10/04/2000

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico

Presenza graffati

- **3 ISCRIZIONE del 21/04/2000** - Registro Particolare 868 Registro Generale 6294

Pubblico ufficiale CESIRA DE MICHELE Repertorio 12881 del 10/04/2000

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Nota disponibile in formato elettronico

Presenza graffati

- **4 ISCRIZIONE del 15/04/2003** - Registro Particolare 940 Registro Generale 6674

Arch. Giuliana Di Croce
Viale Costanza 1 – 67039 Sulmona (AQ) – www.archenergie.com
e-mail: giulianadicroce@virgilio.it - Mobile: 329.64.87.049

Pubblico ufficiale DE MICHELE CESIRA Repertorio 21590 del 11/04/2003

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Nota disponibile in formato elettronico

Presenza graffati

- **5 TRASCRIZIONE del 18/07/2003** - Registro Particolare 9450 Registro Generale 12877

Pubblico ufficiale ALTIERO VITTORIO Repertorio 31769 del 11/07/2003

ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

Nota disponibile in formato elettronico

- **6 ISCRIZIONE del 05/05/2005** - Registro Particolare 2276 Registro Generale 11213

Pubblico ufficiale SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI CONCESSIONE DELLA PRO Repertorio 6949 del 26/04/2005 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2011 del 23/05/2005 (**CANCELLAZIONE TOTALE**)

- **7 ISCRIZIONE del 23/09/2005** - Registro Particolare 6355 Registro Generale 24818

Pubblico ufficiale DE MICHELE CESIRA Repertorio 28249/10391 del 22/09/2005

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Nota disponibile in formato elettronico

Presenza graffati

- **8 ISCRIZIONE del 16/10/2006** - Registro Particolare 6056 Registro Generale 25522

Pubblico ufficiale GERIT SPA AGENTE DELLA RISC. PER LA PROV. DI L'AQU Repertorio 1919 del 11/10/2006 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 4497 del 21/11/2006 (**RIDUZIONE DI SOMMA**)
2. Annotazione n. 1487 del 09/04/2008 (**CANCELLAZIONE TOTALE**)
3. Annotazione n. 4232 del 11/11/2008 (**CANCELLAZIONE TOTALE**)

- **9 TRASCRIZIONE del 26/03/2007** - Registro Particolare 4892 Registro Generale 8533

Pubblico ufficiale EGIDIO MARRA Repertorio 65921/19825 del 12/03/2007

ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE

Nota disponibile in formato elettronico

Presenza graffati

- **10 TRASCRIZIONE del 10/08/2007** - Registro Particolare 12726 Registro Generale 22511

Pubblico ufficiale EGIDIO MARRA Repertorio 66378/20129 del 25/07/2007

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2736 del 29/10/2010 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE)
2. Annotazione n. 2737 del 29/10/2010 (INEFFICACIA PARZIALE)

Presenza graffati

- **11 TRASCRIZIONE del 21/11/2008** - Registro Particolare 19215 Registro Generale 27742

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SULMONA Repertorio 1 del 10/11/2008

DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

Nota disponibile in formato elettronico

Presenza graffati

- **12 TRASCRIZIONE del 04/08/2009** - Registro Particolare 8905 Registro Generale 12645

Pubblico ufficiale DE MICHELE CESIRA Repertorio 34246/14310 del 07/07/2009

ATTO TRA VIVI - RINUNZIA

Nota disponibile in formato elettronico

Presenza graffati

In merito a quanto sopra riportato, si mette in evidenza:

- formalità riportata al n. 1: trattasi di errore di trascrizione come si evince dall'annotazione di rettifica ad essa associata (R.G. 8371 R.P. 6435 del 16/06/1998) in quanto trattasi di Pignoramento immobiliare di immobile sito nel Comune di Campo di Giove (AQ) anziché Sulmona (AQ).
- formalità riportate ai n. 3, n. 4 e n. 7 : trattasi di ipoteche volontarie poste a garanzie di mutuo bancario di cui nell'elenco delle formalità non appare nessuna cancellazione. Esulano dai compiti della scrivente ctu la ricerca delle cause di dette mancanze, ossia se si è concretizzato o meno il diritto alla cancellazione delle stesse o altre ed eventuali inadempienze.
- formalità n. 5 : Servitù di elettrodotto a favore di ENEL Distribuzione SPA (Cabina di Media Tensione identificata con il sub.4) alla quale Enel ha accesso diretto dall'esterno e percorso recintato (vedi foto allegato fotografico), anche se attualmente detta recinzione risulta in parte divelta.
- formalità n. 9 : nella trascrizione del contratto di locazione ultranovennale stipulato dalla ditta S.E.M.A. srl (all'epoca proprietaria) e la ditta Logika srl vi è una discrepanza tra quanto riportato nella *Sezione A – Generalità – Dati relativi alla convenzione-Descrizione*: 141 LOCAZIONE ULTRANOVENNALE (pag. 1) e quanto riportato nella *Sezione C – per il diritto di*: PROPRIETA' in entrambi i soggetti (a favore e contro) (pag.2 ispezione ipotecaria n T.5444)
- formalità n. 10 : nella trascrizione dell'atto di compravendita tra S.E.M.A. srl parte venditrice) e Sistema Casa srl (parte acquirente) sono riportate n.2 annotazioni. La prima (n.2736 del 29/10/2010) riguarda l'avvenuta trascrizione della domanda

giudiziale con la quale Equitalia Gerit SPA chiedeva la revoca dell'atto di compravendita. La seconda annotazione (n.2737 del 29/10/2010) riporta la dicitura " **INEFFICACIA PARZIALE**". **Si sottolinea a tal riguardo che detta annotazione (n.2737 del 29/10/2010) non è stata reperita neanche a seguito delle varie sessioni di consultazioni telematiche dei registri immobiliari. Vari tentativi sono stati esperiti dalla scrivente sia attraverso attraverso il numero di annotazione ed estremi catastali e sia tramite ricerca con numero di annotazione e P.Iva del sogetto giuridico coinvolto). Ulteriori ricerhe presso enti terzi non sono nella facolatà della scrivente CTU.**

Per ulteriore completezza si riportano In allegato tutte le ispezioni ipotecarie.

In merito all'immobile identificato catastalmente al C.T. fg.17, part.lla 1414 si sono riscontrate le seguenti formalità:

- **TRASCRIZIONE del 10/08/2007** - Registro Particolare 12726 Registro Generale 22511 Pubblico ufficiale EGIDIO MARRA Repertorio 66378/20129 del 25/07/2007 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
  Nota disponibile in formato elettronico
  Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 2736 del 29/10/2010 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE) 2. Annotazione n. 2737 del 29/10/2010 (INEFFICACIA PARZIALE)
- **TRASCRIZIONE del 21/11/2008** - Registro Particolare 19215 Registro Generale 27742 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SULMONA Repertorio 1 del 10/11/2008 DOMANDA GIUDIZIALE REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
  Nota disponibile in formato elettronico
- **TRASCRIZIONE del 04/08/2009** - Registro Particolare 8905 Registro Generale 12645 Pubblico ufficiale DE MICHELE CESIRA Repertorio 34246/14310 del 07/07/2009 ATTO TRA VIVI RINUNZIA
  Nota disponibile in formato elettronico

Essendo formalità già analizzate per il precedente immobile si fa riferimento ad ogni osservazione già enunciata.

4 CONSISTENZA DEI BENI, METODI DI STIMA ADOTTATI

Consistenza dei beni

Il compendio immobiliare è composto, come detto il precedenza, da 2 immobili identificati al catasto come:

- 1) N.C.E.U.: Fg 17, part.lla 41, sub, 1 (-graffato sub. 2; sub. 3; sub. 4; sub. 5;), zona cesns. 2; cat. D/8; rendita Euro 33.0001,60.
- 2) CATASTO TERRENI: Fg. 17, part.lla 1414, Qualità seminativo, Classe 2, Sup. 1 ha 01 are 05 ca ; red. Dom. Euro 33,92 ; Redd. Agr. Euro 20,88

L'immobile al punto n.1 consta di 5 subalterni, il sub. n. 1 corrisponde al capannone prefabbricato; il sub. n.2 alla palazzina uffici, il sub. n. 3 alla tettoria posto auto coperti, ed i n.4 e n.5 corrispondono rispettivamente alla Cabina Elettrica (sulla quale insiste la servitù di elettrodotto di cui sopra) e il n. 5 all'edificio (ormai in stato di abbandono e senza più nemmeno il tetto di copertura) all'ex locale tecnico dove era ubicata la caldaia a vapore.

Alla luce di quanto appena esposto, in considerazione della natura e delle caratteristiche dei beni, nonché ai fini di un più facile piazzamento sul mercato immobiliare, si ritiene di poter individuare tre distinti lotti di vendita.

La suddivisione in lotti, escluso quello composto dal solo terreno che già costituisce unità catastale distinta (FG. 17, part.lla 1414), comporterà la necessità di effettuare un frazionamento catastale e le eventuali opere di recinzione perimetrale per la netta divisione delle costituende proprietà.

Metodi di stima

Le superfici sono state stimante applicando i criteri suggeriti dal Manuale della Banca dati dell'osservatorio immobiliare scaricabile dal sito dell'Agenzia delle Entrate, per cui la superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo;
    a) di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
    b) di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

Misurazione

a) vani principali e accessori diretti

Si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali - (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

In assenza di pertinenze esclusive la superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale.

b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

- per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;

Arch. Giuliana Di Croce
Viale Costanza 1 – 67039 Sulmona (AQ) – www.archenergie.com
e-mail: giulianadicroce@virgilio.it - Mobile: 329.64.87.049

- per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'immobile la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso.

c) *Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare*

La superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale si misura:

- per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà.

Superficie omogeneizzata

a) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Superficie scoperta

La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari:

- al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;
- al 2% per superfici eccedenti detto limite.



Determinazione del prezzo medio

Il metodo di stima di seguito adottato è quello sintetico-comparativo; le fonti che hanno contribuito alla determinazione del prezzo medio sono: Agenzia del Territorio de L'Aquila, Agenzie immobiliari, Osservatorio del Mercato Agenzia delle Entrate e ricerche effettuate presso agenzie di compravendita immobiliare; il prezzo medio è stato poi individuato anche in base alle caratteristiche intrinseche del fabbricato, alla vetustà e allo stato conservativo dello stesso.

Arch. Giuliana Di Croce
Viale Costanza 1 – 67039 Sulmona (AQ) – www.archenergie.com
e-mail: giulianadicroce@virgilio.it - Mobile: 329.64.87.049

5. SUDDIVISIONE IN LOTTI

STATO DI FATTO ATTUALE



Figura 1: stralcio di mappa catastale. Stato di fatto. In rosso l'intero compendio immobiliare con l'indicazione delle particelle e subalterni.

Arch. Giuliana Di Croce
Viale Costanza 1 – 67039 Sulmona (AQ) – www.archenergie.com
e-mail: giulianadicroce@virgilio.it - Mobile: 329.64.87.049

IPOTESI DI SUDDIVISIONE PLANIMETRICA IN LOTTI

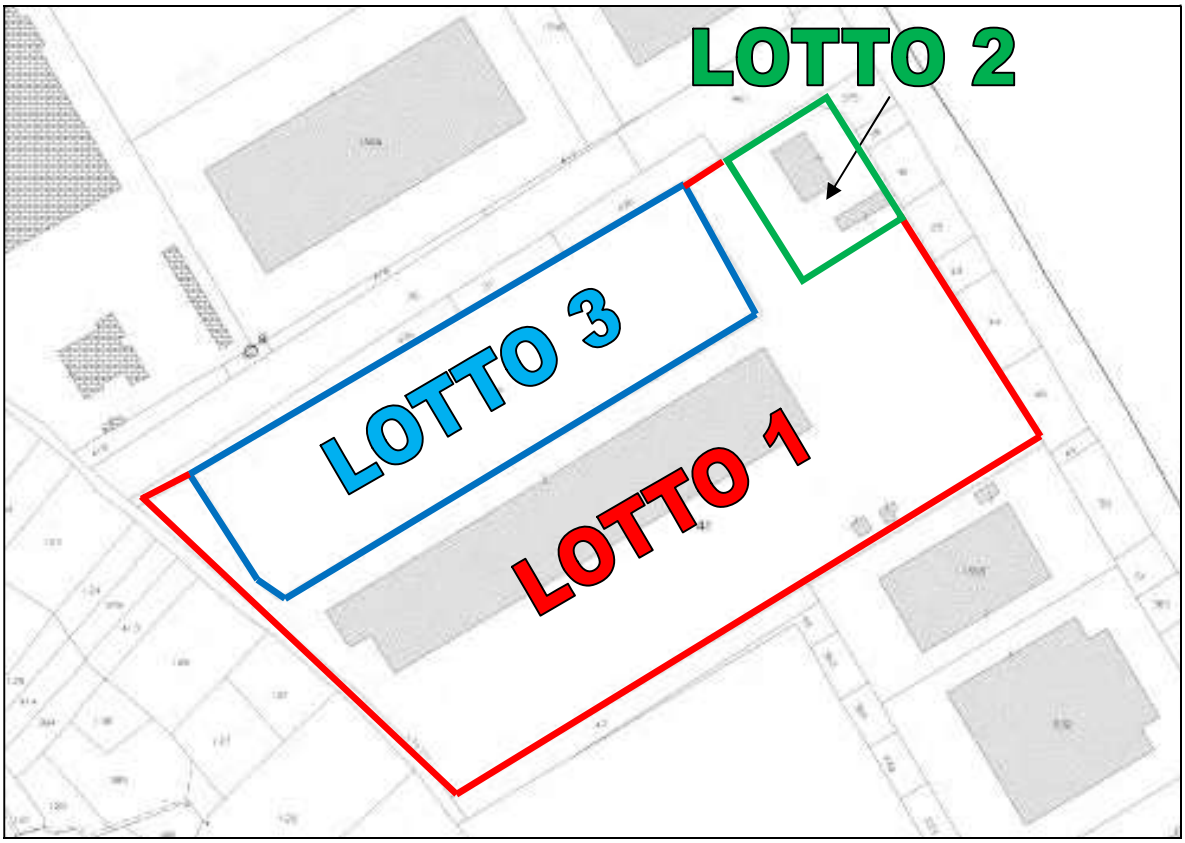


Figura 2: stralcio di mappa catastale. Ipotesi suddivisone in lotti.

Arch. Giuliana Di Croce
Viale Costanza 1 – 67039 Sulmona (AQ) – www.archenergie.com
e-mail: giulianadicroce@virgilio.it - Mobile: 329.64.87.049

LOTTO n. 1

Porzione del compendio immobiliare costituito dagli Immobili identificati al N.C.E.U. di Sulmona (AQ) al Fg. 17; sub. 1, sub. 4 e sub. 5.

Descrizione sintetica degli immobili componenti il lotto:

Sub.1

Capannone prefabbricato in C.A. di forma pressoché rettangolare costituito da doppia navata con pilastri ad interasse regolare. Le dimensioni dello stabile sono all'incirca pari a 30,25x171,65 (larghezza x lunghezza). Una delle due navate è di dimensioni inferiore in quanto composta da una campata in meno di pilastri.

L'altezza utile del capannone sottotrave è pari a m.8,00.

Dal punto di vista della distribuzione planimetrica gli spazi sono organizzati con unico locale a tutt'altezza per l'intero capannone ad eccezione delle prime tre campate dove, attraverso la realizzazione di un setto divisorio, è stato realizzato uno spazio, peraltro in seguito anche soppalcato in modo da costituire un secondo livello calpestabile, attualmente adibito in parte ad uffici e in parte a magazzino. I due livelli sono collegati tramite scala in ferro.

Nello spazio adibito a capannone l'attuale affittuario ha provveduto a montare un box in vetro di dimensioni c.a. 3,00x3,00x3,00 adibito a piccolo ufficio; adiacente al setto divisorio (magazzino/ufficio) sono presenti i servizi igienici a di pertinenza del capannone; allo stesso modo anche la parte adibita ad uffici è provvista di servizi igienici.

All'esterno, addossata alla parete Sud – Sud Est, è presente una tettoia per il carico/scarico della merce di dimensioni 10,00x66,50m circa realizzata in corrispondenza della rampa di carico /scarico (14,00x20,00m) ubicata a quota -1,20 m rispetto al piano di campagna, pensa e realizzata in tal modo per consentire un più agevole movimento dei mezzi di trasporto con pedane pneumatiche. Sono inoltre presenti due altre pensiline, una in corrispondenza dell'ingresso principale zona Magazzini/Uffici e l'altra sul lato Nord, sempre in corrispondenza di un'apertura ma ad esclusivo servizio del capannone.

Detti lavori di modifica degli spazi interni/esterni risultano autorizzati al livello urbanistico (C.E 1771/verb.956 del 2000), ma non è stato eseguito l'aggiornamento catastale, pertanto detta pratica dovrà essere presentata.

Sub.4

Cabina elettrica ceduta in servitù di elettrodotto a ENEL Distribuzione SPA.

Sub.5

Fabbricato diruto in pannelli di cemento prefabbricato un tempo destinato a locale tecnico/caldaia a vapore. Allo stato attuale versa in condizioni di inagibilità e risulta mancante il tetto di copertura.

CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO (sub 1)

ELEMENTO	CARATTERISTICHE	STATO CONSERVATIVO
STRUTTURA VERTICALE PORTANTE	C.A. prefabbricato	No segni degrado
SOLAI	Soppalco in acciaio (zona uffci/magazzino)	No segni degrado
SOLAIO DI COPERTURA	Tegoloni prefabbricati	No segni degrado
PARETI ESTERNE		No segni degrado
PARETI INTERNE	Pannelli cartongesso/infissi all.-vetro	Buona
PAVIMENTAZIONE INTERNA	Cemento industriale/ceramica	Buona
RIVESTIMENTI INTERNI	Piastrelle ceramica	Buono
INFISSI ESTERNI	Metallici	Buona
INFISSI INTERNI	Alluminio	Buono
IMPIANTO ELETTRICO	Presente	Da revisionare (non reperita nessuna attestazione conformità)
IMPIANTO IDRICO e FOGNARIO	Presente	Da revisionare (non reperita nessuna attestazione conformità)
IMPIANTO TERMICO	Presente	Da revisionare

Arch. Giuliana Di Croce
Viale Costanza 1 – 67039 Sulmona (AQ) – www.archenergie.com
e-mail: giulianadicroce@virgilio.it - Mobile: 329.64.87.049

(ACS)		(non reperita nessuna attestazione conformità)
ANTINCENDIO	Presente	Da revisionare (non reperita nessuna attestazione conformità)

STATO DEGLI IMMOBILI

Attualmente il sub. 1 risulta occupato in parte dalla Pantex International SPA in forza del contratto di locazione registrato presso l'Agenzie delle Entrate di Sulmona in data 11/05/2015 al n. 404/serie III e successiva integrazione dell'08/02/2016 n.50 serie III. Durata del contratto 6 anni tacitamente rinnovabile.

La restante porzione, o meglio specificando la zona identificata in precedenza come "Magazzi/uffici"è occupata dalla Domini SRL in forza del contratto di locazione registrato presso l'Agenzie delle Entrate di Sulmona in data 25/06/2015 al n. 544/serie III. Durata del contratto 6 anni tacitamente rinnovabile. Al piano soppalcato (piano I), sono presenti gli uffici posti sotto sigilli della Sistema Casa srl (fallimento in oggetto) e della ditta Logika srl (fallimento n.8/2016 –Tribunale di Sulmona).

Come detto in precedenza il sub. 4 risulta inagibile e il sub. 5 è gravato a da servitù di elettrodotto.

SUPERFICI

DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA (MQ)	SUPERFICIE OMOGENIZZATA (MQ)	SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ)
Capannone (PTe PI)	**5.763,32**	**-**	**5.763,32**
Pensiline	**694,61**	**69,46**	**69,46**
Area Scoperta(epurata delle sup occupate	**17.957,73**	**576,33+243,88**	**820.21**

Arch. Giuliana Di Croce
Viale Costanza 1 – 67039 Sulmona (AQ) – www.archenergie.com
e-mail: giulianadicroce@virgilio.it - Mobile: 329.64.87.049

dagli edifici e part.lla 1414)			
		totale	**6.6652,99**

VALORE DEL LOTTO

Criterio di stima: sintetico compartivo

Fonti: Agenzia del Territorio de L'Aquila, Agenzie immobiliari, Osservatorio del Mercato Agenzia delle Entrate

Valore unitario di stima: 450 €/mq

IDENTIFICATIVO CORPO	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)	VALORE UNITARIO €/mq	VALORE COMPLESSIVO €	QUOTA %	VALORE LOTTO €
Sub.1 Sub.4 Sub.5 +area esterna	**6.6652,99**	**450**	**2.993.849,19**	**100**	**2.993.849,19**
			Valore di mercato arrotondato		**2.994.000,00**
			Spese fortefettarie di regolarizzazione catastale		**2.000,00**
PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO € 2.992.000,00 **(duemilioninovecentonovantaduemila/00)**					

LOTTO n. 2

Porzione del compendio immobiliare costituito dagli Immobili identificati al N.C.E.U. di Sulmona (AQ) al Fg. 17; sub. 2, sub. 3

Descrizione sintetica degli immobili componenti il lotto:

Sub.1

Fabbricato in C.A. su due livelli adibito a palazzina uffici e foresterie.

Al piano terra sono presenti i seguenti locali: ingresso con scala di accesso al piano superiore, ex ufficio spedizioni (spazio attualmente in uso all'istituto di vigilanza IVRI), servizi igienici e spogliatoi, due uffici e due ambienti magazzino. La distribuzione planimetrica di quello livello PT risulta diversa da quella depositata in catasto in particolare lo spazio adibito ai due uffici tecnici è stato modificando ricavando degli ulteriori ambienti (concessi in uso gratuito al Sig. Franco Parisi –cft verbale apposizione sigilli) come da rilevo planimetrico allegato (Allegato n. 7). Le difformità appena descritte non risultano autorizzate pertanto è necessaria la presentazione di una domanda di sanatoria presso gli uffici preposti.

Il piano superiore risulta conforme a quanto autorizzato e accatastato, e lo spazio costa di un'ampia sala riunioni, tre uffici, un servizio igienico, disimpegni e due foresterie fornite di proprio servizio igienico.

L'intero fabbricato è in discreto stato di conservazione.

Sub. 3

Tettoia posto auto coperti (n.6 auto) costruita in pannelli di cemento prefabbricato.

Stato di conservazione buono.

CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO (sub 2)

ELEMENTO	CARATTERISTICHE	STATO CONSERVATIVO
STRUTTURA PORTANTE	C.A.	No segni degrado
SOLAI	Laterocemento	No segni degrado
SOLAIO DI COPERTURA	CA	No segni degrado
PARETI ESTERNE	Tamponatura doppia testa	No segni degrado
PARETI INTERNE	Tramezzi in muratura	Buona
PAVIMENTAZIONE INTERNA	Marmittoni /ceramica	Buona
RIVESTIMENTI INTERNI	Piastrelle ceramica	Buono
INFISSI ESTERNI	Alluminio	Buona
INFISSI INTERNI	Porte in legno tamburato	Buono
IMPIANTO ELETTRICO	Presente	Da revisionare (non reperita nessuna attestazione conformità)
IMPIANTO IDRICO e FOGNARIO	Presente	Da revisionare (non reperita nessuna attestazione conformità)
IMPIANTO TERMICO (ACS)	Presente	Da revisionare (non reperita nessuna attestazione conformità)

STATO DEGLI IMMOBILI

Il sub. 3 risulta libero da contratti di locazione ma occupato da merce e un' automobile in vistoso stato di abbandono.

Il sub. 2 è come detto in precedenza risulta locato per un solo ambiente al PT alla IVRI con contratto registrato il 02/05/2011 al n. 526/serie III (Ag. Entrate Sulmona) per la durata di anni 1 tacitamente rinnovabile.

Al sig. Parisi Franco è stato concesso l'uso gratuito senza alcun contratto registrato.

SUPERFICI

DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA (MQ)	SUPERFICIE OMOGENIZZATA (MQ)	SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ)
Sub.2	**538,02**		**538,20**
Sub.3	**93,59**	**9,59**	**9,59**
balconi	**46,75**	**4,67**	**4,67**
Area Scoperta Da assegnare con la foramazione del lotto n.2	**1.000,00**	**53.4+9.30**	**63,60**
		totale	**615,88**

Arch. Giuliana Di Croce
Viale Costanza 1 – 67039 Sulmona (AQ) – www.archenergie.com
e-mail: giulianadicroce@virgilio.it - Mobile: 329.64.87.049

VALORE DEL LOTTO

Criterio di stima: sintetico compartivo

Fonti: Agenzia del Territorio de L'Aquila, Agenzie immobiliari, Osservatorio del Mercato Agenzia delle Entrate

Valore unitario di stima: 850 €/mq (palazzina uffici)

IDENTIFICATIVO CORPO	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)	VALORE UNITARIO €/mq	VALORE COMPLESSIVO €	QUOTA %	VALORE LOTTO €
Sub.2 Sub.3 +area esterna	**615,88**	**850**	**523.505,31**	**100**	**523.505,31**
				Valore di mercato arrotondato	**523.500,00**
				Spese fortefettarie di regolarizzazione urbanistica/ catastale	**3.500,00**
PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO € 520.000,00 (cinquecentoventimila/00)					

LOTTO n. 3

Terreno identificato al N.T. di Sulmona (AQ) al Fg. 17; part.lla 1414, di forma pressocchè rettangolare, pianeggiante e ricadente nel Piano Regolatore del Nucleo Industriale di Sulmona (AQ).

Detto terreno deriva dal frazionamento del lotto su cui insiste il cespite pignorato (sub. 1, 2,3,4,5) ed con esso confina su tre lati, il quarto lato confina con la strada; su questo tratto risulta presente il muro di recinzione.

Dal punto di vista urbanistico detto lotto ricade in " Zona per Insediamenti Industriali minori" normato dall'art. 10 delle NTR in cui è previsto l'intervento diretto con rapporto di Copertura (RC) pari a un terzo della superficie del lotto (Sf). Per ogni ulteriore chiarimento si allega stralcio del Piano Regolatore del Nucleo Industriale (allegato 8)

.

SUPERFICI

DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA (MQ)	SUPERFICIE OMOGENIZZATA (MQ)	SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ)
Terreno	**10.105,00**	-	**10.105,00**
		totale	**10.105,00**

VALORE DEL LOTTO

Criterio di stima: sintetico compartivo

Fonti: Arap-Sulmona (delibera n18 del 31/01/2018)

Valore unitario di stima: 20,00 €/mq

Per la determinazione del prezzo medio unitario si è fatto riferimento al prezzo medio riportato nella citata determina dell'ARAP epurandolo dei costi di urbanizzazione che per ovvi motivi non sono da calcolarsi in questa sede.

IDENTIFICATIVO CORPO	SUPERFICIE (mq)	VALORE UNITARIO €/mq	VALORE COMPLESSIVO €	QUOTA %	VALORE LOTTO €
Part.lla1414	**10.105**	**20,00**	**202.100,00**	**100**	**202.100,00**
				Valore di mercato arrotondato	**202.000,00**
				Costi di smaltimento degli elementi in CAP presenti (forfettari)	**5.000,00**
PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO € 197.000,00 (centonovantasettemila/00)					

N.B.: su lotto in esame attualmente giacciono elementi in C.A.P. destinati alla realizzazione di un secondo capannone industriale proprio sul lotto in esame. Dalle ricerche presso gli uffici tecnici comunali e dalla consultazione dei documenti depositati presso l'Archivio di Stato di Sulmona, la scrivente CTU ha rinvenuto alcuni elaborati grafici di progetto in merito alla realizzazione di questo secondo capannone (cfr. Allegati), ma per ovvie ragioni di natura tecnica - essenzialmente legate alle norme di calcolo progettuale, nonché allo stato di conservazione degli elementi in CAP- (è stato anche esperito un tentativo inerente la convenienza economica derivante dal "certificare" detti elementi in base a prove di laboratorio) di ritiene di dover ritenere detti elementi come materiale da smaltire, pertanto nella tabella sopra riportata sono stati calcolati dei costi forfettari di smaltimento.

Sulla scorta di quanto sopra riportato, si ritiene di aver esaurientemente risposto ai questi posti. La complessità della ricerca dei documenti presso gli archivi e catasto ha occupato un lasso temporale importante e causato non poche difficoltà. Si resta a disposizione per ogni ulteriore chiarimento o integrazione necessaria.

Sulmona, 06/10/2018

Il tecnico

Arch. Giuliana Di Croce



Arch. Giuliana Di Croce
Viale Costanza 1 – 67039 Sulmona (AQ) – www.archenergie.com
e-mail: giulianadicroce@virgilio.it - Mobile: 329.64.87.049

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA – LOTTO 1





Arch. Giuliana Di Croce
Viale Costanza 1 – 67039 Sulmona (AQ) – www.archenergie.com
e-mail: giulianadicroce@virgilio.it - Mobile: 329.64.87.049





Arch. Giuliana Di Croce
Viale Costanza 1 – 67039 Sulmona (AQ) – www.archenergie.com
e-mail: giulianadicroce@virgilio.it - Mobile: 329.64.87.049





Arch. Giuliana Di Croce
Viale Costanza 1 – 67039 Sulmona (AQ) – www.archenergie.com
e-mail: giulianadicroce@virgilio.it - Mobile: 329.64.87.049





Arch. Giuliana Di Croce
Viale Costanza 1 – 67039 Sulmona (AQ) – www.archenergie.com
e-mail: giulianadicroce@virgilio.it - Mobile: 329.64.87.049





Arch. Giuliana Di Croce
Viale Costanza 1 – 67039 Sulmona (AQ) – www.archenergie.com
e-mail: giulianadicroce@virgilio.it - Mobile: 329.64.87.049

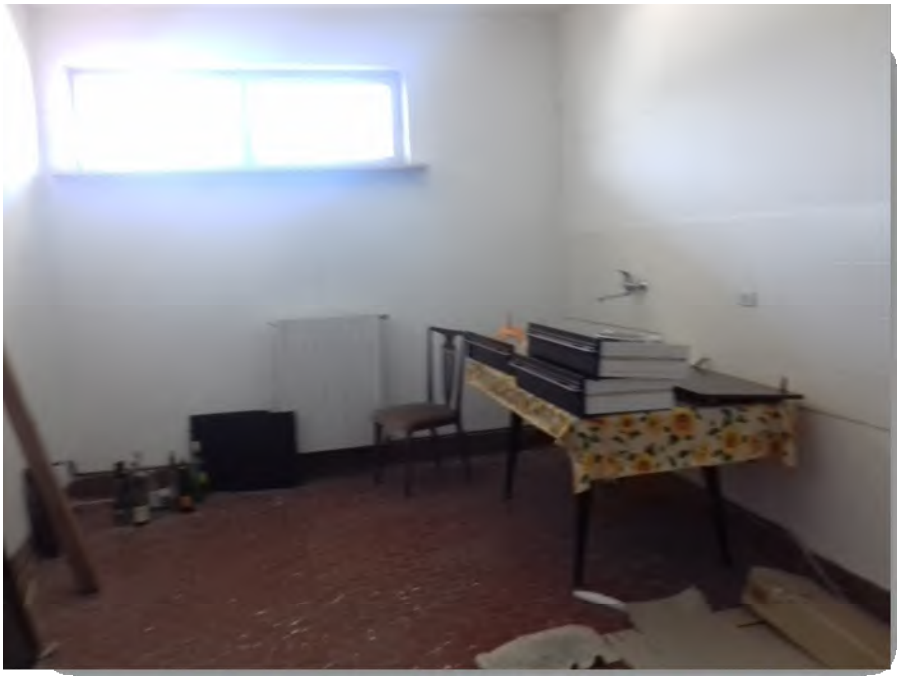
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA – LOTTO 2





Arch. Giuliana Di Croce
Viale Costanza 1 – 67039 Sulmona (AQ) – www.archenergie.com
e-mail: giulianadicroce@virgilio.it - Mobile: 329.64.87.049





Arch. Giuliana Di Croce
Viale Costanza 1 – 67039 Sulmona (AQ) – www.archenergie.com
e-mail: giulianadicroce@virgilio.it - Mobile: 329.64.87.049





Arch. Giuliana Di Croce
Viale Costanza 1 – 67039 Sulmona (AQ) – www.archenergie.com
e-mail: giulianadicroce@virgilio.it - Mobile: 329.64.87.049





Arch. Giuliana Di Croce
Viale Costanza 1 – 67039 Sulmona (AQ) – www.archenergie.com
e-mail: giulianadicroce@virgilio.it - Mobile: 329.64.87.049

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA - LOTTO 3





Arch. Giuliana Di Croce
Viale Costanza 1 – 67039 Sulmona (AQ) – www.archenergie.com
e-mail: giulianadicroce@virgilio.it - Mobile: 329.64.87.049





Arch. Giuliana Di Croce
Viale Costanza 1 – 67039 Sulmona (AQ) – www.archenergie.com
e-mail: giulianadicroce@virgilio.it - Mobile: 329.64.87.049

ALLEGATI AL RAPPORTO DI STIMA:

- All.1 Visure catastali (Provinciale e Nazionale)
- All.2 C.E. comune di Sulmona (CP prefabbricati)
- All. 3 Agibilità
- All. 4 C.E. Sema SRL
- All. 5 Richiesta Usi Civici
- All. 6 Formalità (elenco ed ispezioni singole)
- All. 7 Rilievo grafico manufatti
- All. 8 Stralcio Piano Regolatore ARAP

Arch. Giuliana Di Croce
Viale Costanza 1 – 67039 Sulmona (AQ) – www.archenergie.com
e-mail: giulianadicroce@virgilio.it - Mobile: 329.64.87.049