

TRIBUNALE CIVILE DI L'AQUILA

Fallimento 5/2012

STIMA BENI IMMOBILI



Tecnico incaricato: **Dott. Ing. Giuseppe Pace**

Con studio in Via Onna 102, Paganica – L'Aquila
Tel. 0862 441216
Fax 0862 442729
e-mail: etaconsult@virgilio.it

Beni in L'Aquila Nucleo Industriale di Bazzano

XXXXXXX s.p.a.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI:

ESTREMI CATASTALI IMMOBILI DI PROPRIETA'

COMUNE	CATASTO	FOL.	P.LLA	SUB.	CAT
---------------	----------------	-------------	--------------	-------------	------------

Paganica	NCEU	30	22		D/7
----------	------	----	----	--	-----

Paganica	NCEU	30	1585		D/7
----------	------	----	------	--	-----

Paganica	NCEU	30	1542		D/1
----------	------	----	------	--	-----

COMUNE	CATASTO	FOL.	P.LLA	CLASSE
---------------	----------------	-------------	--------------	---------------

Paganica	NCT	30	569	2
----------	-----	----	-----	---

Paganica	NCT	30	26	2
----------	-----	----	----	---

Paganica	NCT	30	25	2
----------	-----	----	----	---

Paganica	NCT	30	27	2
----------	-----	----	----	---

Paganica	NCT	30	513	2
----------	-----	----	-----	---

Paganica	NCT	30	27	2
----------	-----	----	----	---

Paganica	NCT	30	520	2
----------	-----	----	-----	---

Paganica	NCT	30	28	2
----------	-----	----	----	---

Paganica	NCT	30	389	2
----------	-----	----	-----	---

Paganica	NCT	30	31	2
----------	-----	----	----	---

Paganica	NCT	30	32	2
----------	-----	----	----	---

Paganica	NCT	30	737	2
----------	-----	----	-----	---

Paganica	NCT	30	1566	2
----------	-----	----	------	---

Paganica	NCT	30	1567	2
----------	-----	----	------	---

Paganica	NCT	30	100	1
----------	-----	----	-----	---

Paganica	NCT	30	1597	1
----------	-----	----	------	---

A. Piena proprietà in ragione della quota di 1000/1000 relativamente ad un complesso di fabbricati industriali siti nel comune di L'Aquila nel Nucleo Industriale di Bazzano ad esclusione di due fabbricati in leasing.

Il complesso di cui sopra è costituito essenzialmente da n° 7 fabbricati industriali dei quali viene riportata di seguito una descrizione .

La proprietà è identificata in catasto: comune censuario di Paganica, foglio 30 mappale 22, categoria D/7, rendita 53.074,00 euro; comune censuario di Paganica, foglio 30 mappale 1585, categoria D/7, rendita 50.210,00 euro; comune censuario di Paganica, foglio 30 mappale 1542, categoria D/1, rendita 19.456,00 euro.

L'intero lotto, di circa 80.900,00 mq è normato dall'art.16 delle N.T.A. del Piano Regolatore Territoriale del Consorzio per lo Sviluppo Industriale di L'Aquila.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona: Nucleo Industriale di Bazzano. Zona Est Cittadina

Caratteristiche zone limitrofe: Frazione di Bazzano a circa 1 km, frazione di Paganica a circa 3 km e città di L'Aquila a circa 8 km.

Principali collegamenti pubblici (km): autobus (2), ferrovia Stazione di Paganica (2), Strada Statale 17 (3), autostrada A24 (6).

Principali servizi offerti dalla zona: bar, supermercati, attività commerciali.

3. STATO DI POSSESSO

Proprietà della XXXXXXXX s.p.a.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1 Vincoli ed oneri giuridici cancellati

4.1.1 Iscrizioni

Ipoteca Volontaria: Iscrizione del 25/03/1999, presentazione n.43, Registro generale n. 4174, Registro particolare n. 709. Ipoteca volontaria derivante da "175 Concessione a garanzia di finanziamento". Capitale: £ 3.000.000.000; Spese: £ 3.000.000.000; Totale: £ 6.000.000.000. Soggetti a favore: Banca Mediocredito s.p.a., sede Torino, c.f.: 03126570013, domicilio ipotecario eletto: L'Aquila, presso il Credito Italiano. Soggetti contro: Xxxxxxx s.p.a., sede L'Aquila, c.f.: 07378250158. Annotazioni: Annotazione presentata il 13/05/2004, Registro particolare n. 1345, Registro generale n. 10871, Tipo di atto: 0803 – CANCELLAZIONE TOTALE.

Ipoteca Volontaria: Iscrizione del 24/05/2000, presentazione n.26, Registro generale n. 7635, Registro particolare n. 1061. Ipoteca volontaria derivante da "168 Concessione a garanzia di finanziamento". Capitale: £ 2.991.537.150; Tasso interesse annuo 5,9%; Interessi: £ 2.243.652.863; Totale: £ 5.23.190.013; durata: 9 anni. Soggetti a favore: Banca Mediocredito s.p.a., sede Milano, c.f.: 018760150, domicilio ipotecario eletto: L'Aquila sede Carispaq s.p.a.. Soggetti contro: Xxxxxxx s.p.a., sede L'Aquila, c.f.: 07378250158. Annotazioni: Annotazione presentata il 01/03/2004, Registro particolare n. 550, Registro generale n. 4576, Tipo di atto: 0803 – CANCELLAZIONE TOTALE.

Ipoteca Volontaria: Iscrizione del 27/09/2002, presentazione n.100, Registro generale n. 15316, Registro particolare n. 2218. Ipoteca volontaria derivante da "175 Concessione a garanzia di finanziamento". Capitale: € 2.000.000,00; Spese: € 1.500.000,00; Totale: € 3.500.000,00; durata: 6

anni. Soggetti a favore: Banca Mediocredito s.p.a., sede Milano, c.f.: 018760150, domicilio ipotecario eletto: L'Aquila via Corrado IV n.16; Soggetti contro: Xxxxxxx s.p.a., sede L'Aquila, c.f.: 07378250158. Annotazioni: Annotazione presentata il 01/03/2004, Registro particolare n. 548, Registro generale n. 4574, Tipo di atto: 0803 – CANCELLAZIONE TOTALE.

Ipoteca Volontaria: Iscrizione del 13/12/2002, presentazione n.117, Registro generale n. 20950, Registro particolare n. 3012. Ipoteca volontaria derivante da "175 Concessione a garanzia di finanziamento". Capitale: € 2.000.000,00; Spese: € 1.500.000,00; Totale: € 3.500.000,00; durata: 6 anni. Soggetti a favore: Banca Intesabci Mediocredito s.p.a., sede Milano, c.f.: 13300400150, domicilio ipotecario eletto: L'Aquila via Corrado IV n.16; Soggetti contro: Xxxxxxx s.p.a., sede L'Aquila, c.f.: 07378250158. Annotazioni: Annotazione presentata il 01/03/2004, Registro particolare n. 549, Registro generale n. 4575, Tipo di atto: 0803 – CANCELLAZIONE TOTALE.

Ipoteca Giudiziale: Iscrizione del 27/10/2008, presentazione n.117, Registro generale n. 25382, Registro particolare n. 3734. Dati relativi al titoli: Atto giudiziario del 18/10/2008, num. di repertorio 11522, Pubblico Ufficiale: Tribunale di Verona, cf.: 80025900236. Dati relativi all'ipoteca: Ipoteca Giudiziale derivante da 0281 Decreto Ingiuntivo. Capitale: € 267.511,20; Interessi: € 40.126,68; Spese: € 12.362,12; Totale: € 320.000,00; Richiedente: Avv. Stefano Dindo, Via Leoncino 16, 37121. Soggetti a favore: Eco Green s.r.l., sede Villafranca Di verona (VR), c.f.: 02433800238; Soggetti contro: Xxxxxxx s.p.a., sede L'Aquila, c.f.:

07378250158. Annotazioni: Annotazione presentata il 12/02/2009, Registro particolare n. 435, Registro generale n. 3185, Tipo di atto: 0803 – CANCELLAZIONE TOTALE.

Ipoteca Giudiziale: Iscrizione del 27/10/2008, presentazione n.118, Registro generale n. 25383, Registro particolare n. 3735. Dati relativi al titoli: Atto giudiziario del 18/10/2008, num. di repertorio 11523, Pubblico Ufficiale: Tribunale di Verona, cf.: 80025900236. Dati relativi all'ipoteca: Ipoteca Giudiziale derivante da 0281 Decreto Ingiuntivo. Capitale: € 313.907,75; Interessi: € 47.086,16; Spese: € 14.006,09; Totale: € 375.000,00; Richiedente: Avv. Stefano Dindo, Via Leoncino 16, 37121. Soggetti a favore: Eco Green s.r.l., sede Villafranca Di verona (VR) c.f.: 02433800238; Soggetti contro: Xxxxxxx s.p.a., sede L'Aquila, c.f.: 07378250158. Annotazioni: Annotazione presentata il 12/02/2009, Registro particolare n. 436, Registro generale n. 3186, Tipo di atto: 0803 – CANCELLAZIONE TOTALE.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici in corso

4.2.1 Iscrizioni

Ipoteca Volontaria: Iscrizione del 22/01/2004, presentazione n.39, Registro generale n. 1411, Registro particolare n. 185. Dati relativi al titoli: Atto Notarile Pubblico del 21/01/2004, num. di repertorio 32139, Notaio: Fanti Franca, cf.: FNT FNC 52H68 A345 S, sede L'Aquila. Dati relativi all'ipoteca: Ipoteca volontaria, derivante da 168 Concessione a garanzia di mutuo. Capitale: € 5.200.000,00; Tasso Interesse annuo: 3,854%; Spese: € 5.200.000,00; Totale: € 10.400.000,00; Durata 8 anni.

Soggetti a favore:

Soggetto 1:

Monte dei Paschi di Siena Merchant – Banca per le Piccole e Medie
Imprese s.p.a., sede Firenze (FI), c.f.: 00816350482, domicilio ipotecario
eletto: Firenze, Viale Mazzini n.46;

Soggetto 2:

Banca Popolare di Spoleto s.p.a., sede Spoleto (PG), c.f.: 01959720549,
domicilio ipotecario eletto: Spoleto piazza Pianciani n. 5.

Soggetti contro: Xxxxxxx s.p.a., sede L'Aquila, c.f.: 07378250158.

Annotazioni: Annotazione presentata il 15/06/2007, Registro particolare n.
2797, Registro generale n. 17044, Tipo di atto: 0819 – RESTRIZIONE DI
BENI.

Ipoteca Volontaria: Iscrizione del 11/05/2007, presentazione n.149,
Registro generale n. 13338, Registro particolare n. 3742. Dati relativi al
titolo: Atto Notarile Pubblico del 10/05/2007, num. di repertorio
50730/10994, Notaio: Magnante Trecco Federico, cf.: MGN FRC 61C01
A345A, sede L'Aquila. Dati relativi all'ipoteca: Ipoteca volontaria, derivante
da 175 Concessione a garanzia di finanziamento. Capitale: €
4.500.000,00;Tasso Interesse annuo5,95%; Interessi: € 4.500.000,00;
Totale: € 9.000.000,00;

Elenco dei beni

Immobile 1: Fabbricato, sez. urbana 4, fg. 30, pt.IIIa 1542 (ex 911), cat. D1-
Opifici

Soggetti a favore:

Soggetto 1:

Carispaq - Cassa di Risparmio della Provincia dell'Aquila s.p.a.,

c.f.:00098090665;

Soggetto 2:

Unicredit Banca d'Impresa s.p.a., sede Verona (VR), c.f.: 03656170960.

Soggetti contro:

Xxxxxxx s.p.a., sede L'Aquila, c.f.: 07378250158.

Debitori non datori di Ipoteca:

Ala – Abruzzo Laminazione Alluminio s.p.a., sede L'Aquila (AQ),
c.f.:01551240664

Ipoteca Giudiziale: Iscrizione del 14/06/2010, presentazione n.129,
Registro generale n. 10510, Registro particolare n. 1217. Dati relativi al
titoli: Atto Giudiziario del 01/06/2009, num. di repertorio 2908, Pubblico
Ufficiale: Tribunale di Bergamo, cf.: 80025050164, sede Bergamo (BG).
Dati relativi all'ipoteca: Ipoteca Giudiziale, derivante da 0281 Decreto
Ingiuntivo. Capitale: € 732.794,51; Totale: € 900.000,00;.

Elenco dei beni

Immobile 1: Fabbricato, sez. urbana 4, fg. 30, pt.IIIa 22, cat. D7

Immobile 2: Fabbricato, sez. urbana 4, fg. 30, pt.IIIa 1542, cat. D1- Opifici

Immobile 3: Fabbricato, sez. urbana 4, fg. 30, pt.IIIa 1585, cat. D7

Immobile 4: Terreno, fg. 30, pt.IIIa 569, consistenza 9 are 54 centiare

Immobile 5: Terreno, fg. 30, pt.IIIa 26, consistenza 18 are 55 centiare

Immobile 6: Terreno, fg. 30, pt.IIIa 25, consistenza 9 are 64 centiare

Immobile 7: Terreno, fg. 30, pt.IIIa 27, consistenza 13 are 94 centiare

Immobile 8: Terreno, fg. 30, pt.IIIa 513, consistenza 2 are 56 centiare

Immobile 9: Terreno, fg. 30, pt.IIIa 520, consistenza 2 are 55 centiare

Immobile 10: Terreno, fg. 30, pt.IIIa 28, consistenza 11 are 85 centiare

Immobile 11: Terreno, fg. 30, pt.IIa 389, consistenza 15 are 15 centiare

Immobile 12: Terreno, fg. 30, pt.IIa 31, consistenza 13 are 80 centiare

Immobile 13: Terreno, fg. 30, pt.IIa 32, consistenza 3 are 75 centiare

Immobile 14: Terreno, fg. 30, pt.IIa 737, consistenza 2 are 55 centiare

Immobile 15: Terreno, fg. 30, pt.IIa 1566, consistenza 8 are 32 centiare

Immobile 16: Terreno, fg. 30, pt.IIa 1567, consistenza 5 are 60 centiare

Immobile 17: Terreno, fg. 30, pt.IIa 100, consistenza 63 centiare

Immobile 18: Terreno, fg. 30, pt.IIa 1597, consistenza 37 are 62 centiare

Soggetti a favore:

Soggetto 1:

IMPOL D.O.O., sede Slovenia (EE), c.f.:000445197687, Domicilio

ipotecario eletto: Via G. Feneziani 14 - AQ – c/o Avv. Roberto Chiodi;

Soggetti contro: Xxxxxxx s.p.a., sede L'Aquila, c.f.: 07378250158.

Ipoteca Giudiziale: Iscrizione del 0/03/2013, presentazione n.5, Registro generale n. 4434, Registro particolare n. 3432. Dati relativi al titoli: Atto Giudiziario del 30/011/2012, num. di repertorio 236, Pubblico Ufficiale: Tribunale, cf.: 80004430668, sede L'Aquila (AQ). Dati relativi alla convenzione: 617 Sentenza Dichiarativa Di Fallimento.

Elenco dei beni

Immobile 1: Fabbricato, sez. urbana 4, fg. 30, pt.IIa 22, cat. D7

Immobile 2: Fabbricato, sez. urbana 4, fg. 30, pt.IIa 1585, cat. D7

Immobile 3: Fabbricato, sez. urbana 4, fg. 30, pt.IIa 1542, cat. D1

Immobile 4: Terreno, fg. 30, pt.IIa 569, consistenza 9 are 54 centiare

Immobile 5: Terreno, fg. 30, pt.IIa 26, consistenza 18 are 55 centiare

Immobile 6: Terreno, fg. 30, pt.IIa 25, consistenza 9 are 64 centiare

Immobile 7: Terreno, fg. 30, pt.IIa 27, consistenza 13 are 94 centiare

Immobile 8: Terreno, fg. 30, pt.IIa 513, consistenza 2 are 56 centiare

Immobile 9: Terreno, fg. 30, pt.IIa 520, consistenza 2 are 55 centiare

Immobile 10: Terreno, fg. 30, pt.IIa 28, consistenza 11 are 85 centiare

Immobile 11: Terreno, fg. 30, pt.IIa 389, consistenza 15 are 15 centiare

Immobile 12: Terreno, fg. 30, pt.IIa 31, consistenza 13 are 80 centiare

Immobile 13: Terreno, fg. 30, pt.IIa 32, consistenza 3 are 75 centiare

Immobile 14: Terreno, fg. 30, pt.IIa 737, consistenza 2 are 55 centiare

Immobile 15: Terreno, fg. 30, pt.IIa 1566, consistenza 8 are 32 centiare

Immobile 16: Terreno, fg. 30, pt.IIa 1567, consistenza 5 are 60 centiare

Immobile 17: Terreno, fg. 30, pt.IIa 100, consistenza 63 centiare

Immobile 18: Terreno, fg. 30, pt.IIa 1597, consistenza 37 are 62 centiare

Soggetti a favore: Massa dei Creditori Xxxxxxx s.p.a.

Soggetti contro: Xxxxxxx s.p.a., sede L'Aquila, c.f.: 07378250158.

5. ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO-EDILIZI E/O CATASTALI

5.1. Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia:

non è stato possibile verificare nel dettaglio la conformità urbanistica, in quanto, non è stata ancora acquisita la documentazione richiesta al comune. Il comune dichiara di non poter reperire i dati sulle agibilità in quanto l'archivio non è ancora disponibile a seguito dell'evento sismico del 2009.

6. ATTUALI PROPRIETARI

TITOLARE: Xxxxxxx s.p.a. Zona Industriale, Bazzano, AQ 67100

7. PRATICHE EDILIZIE

Tutti i manufatti esistenti sono stati realizzati a seguito dei seguenti permessi a costruire (informazioni desunte dalle ultime richieste di concessione edilizia):

provv. n° 73/06 del 24/11/2006

provv. n° 16/05 del 08/03/2005 (Edificio G)

provv. n° 86/04 del 02/12/2004

provv. n° 73/04 del 18/11/2004

provv. n° 28/04 del 01/06/2001 (Edificio B, Uffici edificio A-B)

provv. n° 13/04

provv. n° 13/03 del 16/10/2003

provv n° 01/03 del 16/01/2003

provv n° 21/07 del 17/04/2007 (Edificio H)

provv n° 44/08 del 01/10/2008 (Edificio F)

provv n° 60/07 del 20/09/2009 (Edificio A)

provv n° 23/06 del 24/04/2006 (Ampliamento Edificio E)

c.e. n° 7 del 15/01/2003

c.e. n° 375 del 03/08/2001 (Edificio D)

c.e. n° 757 del 09/11/2000

c.e. n° 123 del 23/06/1993

c.e. n° 538 del 05/07/1990

c.e. n° 481 del 22/06/1989

D.I.A. 45/08 del 08/03/2008 (Edificio D)

D.I.A. del 14/08/2008 (Edificio D)

8. DESCRIZIONE DELLE PROPRIETA'

L'insieme delle proprietà è stata suddivisa in lotti funzionali a seconda delle

lavorazioni effettuate all'interno dei corpi di fabbrica, e in altri lotti funzionali.

Ogni lotto ha accesso indipendente e può essere separato dagli altri con

semplici recinzioni. Nello specifico le varie porzioni comprendono:

Lotto A1: Edifici A, B, C e G (linea verniciatura, linea taglio,
amministrazione, deposito vernici)

Riferimenti catastali

Fg 30, pt.IIe 22, 513,100,520, 1597, 1566,1567, 25 in parte,
569 in parte, 26 in parte, 27 in parte.

Piena proprietà XXXXXXXX S.p.A. in ragione della quota di
1000/1000.

Lotto A2: Edificio E (fonderia e laminatoio)

Riferimenti catastali

Fg 30, pt.IIa 1585.

Piena proprietà XXXXXXXX S.p.A. in ragione della quota di
1000/1000.

Lotto A3: Edificio D (tensospianatrice, deposito coils)

Riferimenti catastali

Fg 30, pt.IIa 1542.

Piena proprietà XXXXXXXX S.p.A. in ragione della quota di
1000/1000.

Lotto B: Lotto a destinazione servizi

Riferimenti catastali

Fg 30, pt.IIe 26 in parte,, 27 in parte, 28 in parte, 31,389,
737, 32.

Piena proprietà XXXXXXXX S.p.A. in ragione della quota di

1000/1000.

Lotto C: Lotto sito in “zona Industriale del PRT” su cui insiste un edificio in struttura lignea.

Riferimenti catastali

Fg 30, pt.IIe 25 in parte, 596 in parte, 26 in parte, 27 in parte
28 in parte.

Piena proprietà XXXXXXXX S.p.A. in ragione della quota di
1000/1000.

Lotto D: Edifici F,H (forno prefusorio, deposito rottame)

Riferimenti catastali

Fg 328, pt.IIa 1120.

Immobili in Leasing con contratto tra Xxxxxxx S.p.A. e la
Locat Leasing in ragione della quota di 1000/1000.

Gli immobili sono identificati in catasto come riportato nel punto 1.

Di seguito si riporta una descrizione dei vari lotti costituenti il complesso industriale.

9.CRITERI DI STIMA

Metodo comparativo tra i valori desunti dalle rendite catastali,
dall'osservatorio del mercato immobiliare e dai valori di mercato.

9.1 Fonti di informazione

1. Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di L'Aquila – Territorio Servizi Catastali
2. Osservatorio del mercato immobiliare: Agenzia del Territorio della provincia di L'Aquila.
3. Indagini di mercato (annunci di vendita agenzie on-line)

10. LOTTO A1. Il lotto si compone di quattro edifici

10.1 EDIFICIO A

10.1.1 Descrizione

L'edificio è costituito da una struttura prefabbricata in c.a.v. con altezza di 5,90 m parzialmente suddiviso all'interno da un solaio in acciaio (zona uffici). L'edificio è destinato sia ad uffici che alla produzione. La disposizione degli ambienti della zona uffici è riportata nella planimetria allegata. Gli ambienti presenti sono: una sala riunioni; n.ro. 11 uffici; n.ro 2 servizi igienici Donne-Uomini.

Come indicato nella planimetria, una porzione degli uffici unitamente alla zona produzione del capannone è allo stato attuale affittata alla Stardust s.r.l. (produzione di vernici in polvere). La foresteria si compone di: soggiorno, camere da letto, bagni, cucina, spogliatoio.

Caratteristiche Strutturali

Strutture verticali: c.a.v. prefabbricate

Travi: c.a.v. prefabbricate

Solaio di calpestio uffici in acciaio

Copertura: prefabbricata con tegoli in c.a.v.

Componenti Edilizie

Infissi esterni: in alluminio

Infissi interni: Laboratori: infissi in pvc; uffici : infissi in legno e legno-vetro, alluminio, alluminio-vetro

Manto di copertura: guaina bituminosa

Pareti esterne: pareti prefabbricate in cls

Pavim. esterna: asfalto

Pavim. interna: pavimentazione industriale (cemento); zona uffici:
gres porcellanato, laminato

Tramezzature interne: in cartongesso

Caratteristiche Impianti

Riscaldamento e Condizionamento: autonomo - *alimentazione:* elettrico -
gas - *rete di distribuzione:* canali in lamiera zincata -
funzionante - *apparecchi diffusori:* ventilconvettori

Elettrico: zona uffici sottotraccia - *tensione di rete:* 220 V -
funzionante. Zona lavorazioni 380V – funzionante

Fognatura: impianto fognante collegato alla fognatura del Nucleo
Industriale.

Idrico: sottotraccia - a norma

Dotazioni: i corridoi di accesso e distribuzione sono dotati di
telecamere di video sorveglianza.

Telefonico: sottotraccia – funzionante

10.1.2 Riepilogo superfici

Destinazione	sup. (mq)	condizioni
Uffici	331	Molto buone*
Zona produzione e magazzino	1140	Molto buone*
Zona produzione soppalchi	107	Molto buone*
Superfici accessorie esterne chiuse	60.26	Molto buone*
Superfici accessorie esterne coperte (tettoie)	219,45	Molto buone*

Infermeria	106	Molto buone*
Foresteria	298	Molto buone*

(*) Le condizioni vengono considerate buone in quanto non sono state riscontrati evidenti deterioramenti.

L'esito di agibilità post sisma è "A", immobile agibile.

Superficie complessiva: mq 2.261,71

10.2 EDIFICIO UFFICI (Tra edificio A ed edificio B)

10.2.1 Descrizione

L'edificio è ubicato tra i due fabbricati A e B, ha una sola elevazione con struttura in acciaio con tamponature in pannelli prefabbricati in cls rivestiti.

L'anno di costruzione è il 2007

Caratteristiche Strutturali

Strutture verticali: acciaio

Travi: acciaio

Copertura: pannelli prefabbricati

Componenti Edilizie

Infissi esterni: in alluminio

Infissi interni: Vetro-alluminio

Manto di copertura: guaina bituminosa

Pareti esterne: pareti prefabbricate in cls

Pavim. esterna: asfalto

Pavim. interna: gres porcellanato, laminato

Tramezzature interne: in cartongesso

Caratteristiche Impianti

Riscaldamento e Condizionamento: autonomo - *alimentazione:* elettrico -

gas - *rete di distribuzione*: canali in lamiera zincata -
funzionante - *apparecchi diffusori*: ventilconvettori

Elettrico: zona uffici sottotraccia - *tensione di rete*: 220 V -
funzionante

Fognatura: impianto fognante collegato alla fognatura del Nucleo
Industriale.

Idrico: sottotraccia - a norma

Dotazioni: i corridoi di accesso e distribuzione sono dotati di
telecamere di videosorveglianza.

Telefonico: sottotraccia – funzionante

10.2.2 Riepilogo superfici

Destinazione	sup. (mq)	condizioni
Uffici direzionali	268	Discrete*

*Le condizioni vengono considerate discrete in quanto sono state riscontrate delle infiltrazioni che, benché riparate, hanno causato danni alla controsoffittatura.

L'esito di agibilità post sisma è "A", immobile agibile.

10.3 EDIFICIO B

10.3.1 Descrizione

Il capannone, destinato alla "linea taglio" trasversale e longitudinale, è di forma rettangolare con una superficie di 3360 mq, realizzato con tecnologia prefabbricata in cls armato. La tamponatura esterna, realizzata con analogo tecnologia, è costituita da pannelli termicamente isolati. Nel capannone è presente un locale per i servizi igienici ed un piccolo box per uffici. La copertura ha delle fasce traslucide dalle quali viene illuminato

l'interno. Sono presenti n°2 carriponte di portata (vedi foto n°1 allegato fotografico edificio B).

Caratteristiche Strutturali

Strutture verticali: c.a.v. prefabbricate

Travi: c.a.v. prefabbricate – in diversi punti ammalorate

Copertura: prefabbricata con tegoli in c.a.v.

Componenti Edilizie

Infissi esterni: portali industriali, infissi in alluminio

Manto di copertura: lastre cemento-amianto

Pareti esterne: pareti prefabbricate in cls

Pavim. esterna: asfalto

Pavim. interna: pavimentazione industriale (cemento);

Caratteristiche Impianti

Elettrico: 380V – funzionante V - funzionante

Fognatura: impianto fognante collegato alla fognatura del Nucleo Industriale.

Idrico: a vista

10.3.2 Riepilogo superfici

Destinazione	sup. (mq)	condizioni
Produzione	2856	Molto buone*
Superficie accessoria esterna, tettoia	486	

(*) Le condizioni vengono considerate molto buone in quanto non sono state riscontrati danni.

L'esito di agibilità post sisma è "A", immobile agibile.

Sup. complessiva: 3342,00 mq

10.4 EDIFICIO C

10.4.1 Descrizione

Il capannone, destinato alla “verniciatura”, è di forma rettangolare con superficie di 7599 mq, realizzato con tecnologia prefabbricata in cls armato. La tamponatura esterna, realizzata con analogo tecnologia, è costituita da pannelli termicamente isolati. All'interno del capannone vi sono corpi di fabbrica in muratura ordinaria destinati ad uso uffici e servizi vari. Il capannone presenta aree destinate ad ufficio. La copertura è in cemento-amianto con fasce traslucide. La tipologia del materiale della copertura è stato desunto da analogie con costruzioni dello stesso periodo. Sono presenti n°3 carriponte di portata 18 tonnellate.

Caratteristiche Strutturali

Strutture verticali: c.a.v. prefabbricate

Travi: c.a.v. prefabbricate – in diversi punti ammalorate

Copertura: prefabbricata con tegoli in c.a.v.

Componenti Edilizie

Infissi esterni: in alluminio

Infissi interni: Laboratori: infissi in pvc; uffici : infissi in legno e legno-vetro, alluminio, alluminio-vetro

Manto di copertura: Lastre ondulate di cemento-amianto

Pareti esterne: pareti prefabbricate in cls

Pavim. esterna: asfalto

Pavim. interna: pavimentazione industriale (cemento); zona uffici: gres porcellanato, laminato

Caratteristiche Impianti

Riscaldamento e Condizionamento: autonomo (uffici) - *alimentazione:*

elettrico - gas - *rete di distribuzione:* canali in lamiera

zincata - funzionante - *apparecchi diffusori:*

ventilconvettori

Elettrico: zona uffici sottotraccia - *tensione di rete:* 220 V -

funzionante. Zona lavorazioni 380V – funzionante

Fognatura: impianto fognante collegato alla fognatura del Nucleo

Industriale.

Idrico: sottotraccia - a norma

Telefonico: sottotraccia – funzionante

10.4.2 Riepilogo Superfici

Destinazione	sup. (mq)	condizioni
Produzione, Linea verniciatura	6434	Molto buone*
Uffici	330	Discrete*
Superfici accessorie esterne chiuse	638	Molto buone*
Superfici accessorie esterne aperte, tettoie	197	Molto buone*

(*) Le condizioni vengono considerate molto buone in quanto non sono stati riscontrate forme di deterioramento.

(**) Le condizioni vengono considerate discrete in quanto una parte degli uffici è in disuso e necessita di ristrutturazione.

L'esito di agibilità post sisma è "A", immobile agibile.

Sup. totale: 7599,00

10.4 EDIFICIO G

10.4.1 Descrizione

Il capannone, adibito a magazzino vernici, è di forma rettangolare con una superficie di 480 mq più una tettoia esterna di 67 mq, realizzato con tecnologia prefabbricata in cls armato. La tamponatura esterna, realizzata con analoga tecnologia, è costituita da pannelli termicamente isolati. Anno di costruzione 2004.

Caratteristiche Strutturali

Strutture verticali: c.a.v. prefabbricate

Travi: c.a.v. prefabbricate – in diversi punti ammalorate

Copertura: prefabbricata con tegoli in c.a.v.

Componenti Edilizie

Infissi esterni: in alluminio

Manto di copertura: guaina bituminosa

Pareti esterne: pareti prefabbricate in cls

Pavim. esterna: asfalto

Pavim. interna: pavimentazione industriale (cemento);

Caratteristiche Impianti

Impianto antincendio: impianto antincendio a schiuma

Elettrico: 380V – funzionante

10.4.2 Riepilogo Superfici

Destinazione	sup. (mq)	condizioni
Deposito	480	Molto buone*
Superficie accessoria esterna aperta, tettoia	67	Molto buone*

(*) Le condizioni vengono considerate molto buone in quanto non sono state riscontrati danni.

L'esito di agibilità post sisma è "A", immobile agibile.

Sup. totale: 547,00

10.4.3 SUPERFICI NON EDIFICATE

Destinazione	sup. (mq)
Verde	2.793,00
Superfici asfaltate (parcheggi, viabilità...)	23.600,00

Sup. totale: 61707,50 mq

10.5 COSTRUZIONE IN STRUTTURA LIGNEA ZONA INGRESSO

10.5.1 Descrizione

Trattasi di una piccola costruzione in legno adibita per la prima accoglienza degli autotrasportatori, munita di servizi igienici e di una piccola zona per il riposo e ristoro.

10.6 GUARDIOLA/PORTINERIA

10.6.1 Descrizione

Guardiola di forma ottagonale di 6,50 mq con w.c. di 1,80 mq a servizio ed una altezza netta interna di 2,70 ml. La struttura è in muratura per la parte dei servizi ed in vetro per la guardiola. Il perimetro presenta una pensilina sorretta da una struttura metallica.

10.7 VALUTAZIONE DEI BENI LOTTO A1

10.7.1 RIEPILOGO SUPERFICI

Superfici zone di produzione e depositi: 11.017,00 mq

Superfici uffici ed altro: 1.334,00 mq

Superfici accessorie esterne: 1.667,71 mq

Superfici asfaltate: 23.600,00 mq

Superfici verde: 2.793,00 mq

10.7.2 Valore desunto dalle rendite catastali

Edifici A,B e C: Immobili individuati catastalmente al fg. 30, p.IIa 22 del Catasto di L'Aquila: rendita catastale pari a € 53.074,00, rivalutando tale valore del 5% e poi moltiplicandolo per 60 (coefficiente moltiplicativo per fabbricati di categoria D) si ha un valore pari a: $53.074,00 \times 1,05 \times 60 = € 3.343.662,00$.

Il valore complessivo degli immobili, in base alle rendite catastali rivalutate ed incrementate è di: 3.343.662,00 €.

Terreni. Per la valutazione dei terreni il reddito dominicale verrà rivalutato del 25% e moltiplicato per 135 (coefficiente moltiplicativo).

Fg.30 P.IIa 569 (porzione): reddito dominicale € 4,68, superficie 9 are, 54 centiare = 954 mq, rivalutandolo: $4,68 \times 1,25 \times 135 = 789,75 €$, sup. parziale ricadente nel lotto A1 = 717, rendita rivalutata al mq = 0,83 €/mq. **Valore porzione = 595,11 €**

Fg.30 P.IIa 26 (porzione): reddito dominicale € 17,623, superficie 18 are, 55 centiare = 1855 mq, rivalutandolo: $17,623 \times 1,25 \times 135 = 2.973,88 €$, sup. parziale ricadente nel lotto A1 = 1.105,00, rendita rivalutata al mq = 1,60 €/mq. **Valore porzione = 1.771,50 €**

Fg.30 P.IIa 25 (porzione): reddito dominicale € 9,158, superficie 9 are, 64 centiare = 964 mq, rivalutandolo: $9,158 \times 1,25 \times 135 = 1.545,41 €$, sup. parziale ricadente nel lotto A1 = 924,00, rendita rivalutata al mq = 1,60 €/mq. **Valore porzione = 1.478,40 €**

Fg.30 P.IIa 27 (porzione): reddito dominicale € 13,243, superficie 13 are, 94 centiare = 1394 mq, rivalutandolo: $13,243 \times 1,25 \times 135 = 2.234,75 €$, sup. parziale ricadente nel lotto A1 = 210,00, rendita rivalutata al mq = 1,60 €/mq. **Valore porzione = 336,00 €**

Fg.30 P.IIa 513: reddito dominicale € 1,72, superficie 2 are, 56 centiare = 256 mq, rivalutandolo: $1,72 \times 1,25 \times 135 = 290,25 \text{ €}$

Fg.30 P.IIa 520: reddito dominicale € 1,71, superficie 2 are, 55 centiare = 255 mq, rivalutandolo: $1,71 \times 1,25 \times 135 = 288,56 \text{ €}$

Fg.30 P.IIa 1566: reddito dominicale € 4,08, superficie 8 are, 32 centiare = 832 mq, rivalutandolo: $4,08 \times 1,25 \times 135 = 688,50 \text{ €}$

Fg.30 P.IIa 1567: reddito dominicale € 2,75, superficie 5 are, 60 centiare = 560 mq, rivalutandolo: $2,75 \times 1,25 \times 135 = 464,06 \text{ €}$

Fg.30 P.IIa 100: reddito dominicale € 0,42, superficie 63 centiare = 63 mq, rivalutandolo: $0,42 \times 1,25 \times 135 = 70,8 \text{ €}$

Fg.30 P.IIa 1597: reddito dominicale € 25,26, superficie 37 are, 62 centiare = 3762 mq, rivalutandolo: $25,26 \times 1,25 \times 135 = 4.262,62 \text{ €}$

Valore totale terreno, secondo la rivalutazione del reddito dominicale = 9.557,30 €

Valore desunto dalle rendite catastali

Edifici	Rendita
Edifici A,B, C,G ed uffici (A-B)	3.343.662,00 €
Terreni	9.557,30 €
Totale	3.353.219,30 €

10.7.4 OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE

Viene presa in considerazione per le zone produttive la "tipologia capannoni industriali", stato conservativo normale, valore di mercato €/mq min 400 max 540, da cui si ricava un valore medio di: $(400+540)/2 = \text{€/mq } 470$; Per le zone adibite ad uffici ed altro la "Tipologia Uffici" stato conservativo normale, valore di mercato €/mq min 900 max 1200, da cui si

ricava un valore medio di: $(900+1200)/2 = \text{€}/\text{mq } 1.050,00$;

Per le zone accessorie esterne la "Tipologia capannoni industriali" stato conservativo normale, valore di mercato $\text{€}/\text{mq } 400,00$

Valore desunto dalle indagini sull'osservatorio immobiliare

Tipo di superficie	m ²	€/m ²	Importo
Zone di produzione	11.017,00	470,00	5.177.990,00 €
Uffici ed altro	1.334,00	1.050,00	1.400.700,00 €
Superfici accessorie esterne	1.667,71	400,00	667.084,00 €
Superfici asfaltate di pertinenza dei fabbricati	23.600,00		
Verde	2.793,00	10,00	27.930,00 €
TOTALE			7.273.704,00 €

Arrotondato a 7.270.000,00 €

10.7.5 INDAGINI DI MERCATO

Secondo quanto risulta da indagini di mercato su offerte di vendita il valore approssimativo a metro quadrato è pari a $\text{€}/\text{mq } 636,92$, per le superfici accessori $\text{€}/\text{mq } 250,00$, per le superfici asfaltate ed a verde $\text{€}/\text{mq } 10,00$

Valore desunto dalle indagini sul mercato immobiliare

Tipo di superficie	m ²	€/m ²	Importo
Zone di produzione	11.017,00	636,92	7.016.947,64 €
Uffici ed altro	1.334,00	636,92	849.651,28 €
Superfici accessorie esterne	1.667,71	250,00	416.927,50 €
Superfici asfaltate	23.600,00	10,00	236.000,00 €
Verde	2.793,00	10,00	27.930,00 €

TOTALE			8.547.456,42
---------------	--	--	---------------------

Arrotondato a 8.540.000,00 €

10.7.5 Adeguamenti e correzioni della stima

Il valore del complesso immobiliare viene dedotto dalla media tra il valore probabile di mercato e quello mediato tra la rendita catastale e l'osservatorio del mercato immobiliare. In particolare il valore desunto dalle indagini di mercato è 8.540.000,00 € mentre quello mediato osservatorio è pari a 7.270.000,00 € e il valore desunto dalle rendite catastali è 3.353.219,30 €. Il valore medio è pari a 6.387.000,00 €.

Lo stato dell'immobile necessita però di alcuni interventi di manutenzione straordinaria (interventi sulle coperture) oltre ad un intervento per la rimozione del manto di copertura in cemento amianto (edifici B e C). Tali lavorazioni possono essere stimate in circa € 310.000,00.

Alla luce di quanto sopra esposto, si desume che il valore del lotto 1 è pari a: $6.387.000,00 - 300.000,00 = 6.100.000,00$ €

10.7.6 Valore beni immobili lotto A1

Valore dei beni immobili del lotto A1 al netto delle decurtazioni è pari a **6.100.000,00 €**

11.LOTTO A2

11.1 EDIFICIO E (ALA)

11.1.1 Descrizione

Il capannone, destinato a fonderia e laminatoio con una zona destinata ad uffici, è di forma rettangolare con una superficie in pianta di 9438,00 mq, realizzato con tecnologia prefabbricata in cls armato. La tamponatura esterna, realizzata con analoga tecnologia, è costituita da pannelli

termicamente isolati. La zona uffici è distribuita su due piani. Gli uffici al piano terra occupano una superficie complessiva di 469 mq, come pure quelli siti al primo piano anch'essi di superficie pari a 469 mq. Nello specifico si individuano i seguenti ambienti: una sala riunioni; un ingresso; n.ro 8 uffici; n.ro 2 servizi igienici Donne-Uomini;-Infermeria.

Anno di costruzione 2003

Caratteristiche Strutturali

Strutture verticali: c.a.v. prefabbricate

Travi: c.a.v. prefabbricate – in diversi punti ammalorate

Copertura: prefabbricata con tegoli in c.a.v.

Componenti Edilizie

Infissi esterni: in alluminio

Infissi interni: Laboratori: infissi in pvc; uffici : infissi in legno e legno-vetro, alluminio, alluminio-vetro

Manto di copertura: lastre in fibrocemento

Pareti esterne: pareti prefabbricate in cls

Pavim. esterna: asfalto

Pavim. interna: Zona industriale: pavimentazione industriale (cemento); zona uffici: gres porcellanato, laminato

Tramezzature interne: in cartongesso

Caratteristiche Impianti

Dotazioni: i corridoi di accesso e distribuzione sono dotati di telecamere.

Impianto antincendio: impianto antincendio a CO₂

Riscaldamento e Condizionamento: autonomo - *alimentazione:* elettrico -

gas - rete di distribuzione: canali in lamiera zincata -
funzionante - apparecchi diffusori: ventilconvettori

Elettrico: zona uffici sottotraccia - tensione di rete: 220 V -
funzionante. Zona lavorazioni 380V – funzionante

Fognatura: impianto fognante collegato alla fognatura del Nucleo
Industriale.

Idrico: sottotraccia - a norma

Telefonico: sottotraccia – funzionante

Riepilogo Superfici

Destinazione	sup. (mq)	condizioni
Fonderia-laminatoio	8.972,00	Molto buone*
Uffici	938	Molto buone*
Superficie accessoria esterna, tettoia	416	Molto buone*
Superfici asfaltate	14.342	Molto buone*

(*) Le condizioni vengono considerate molto buone in quanto non sono state riscontrati danni.

L'esito di agibilità post sisma è "A", immobile agibile.

Sup. totale: 9.910,00

11.2 VALUTAZIONE DEI BENI

11.2.1 RIEPILOGO SUPERFICI

Superfici zone di produzione: 8.972,00 mq

Superfici uffici ed altro: 938,00 mq

Superfici accessorie esterne: 416,00 mq

Superfici asfaltate: 14.342,00 mq

11.2.2 Valore desunto dalle rendite catastali

Edificio E: Immobile individuato catastalmente al fg. 30, p.la 1585 del Catasto di L'Aquila: rendita catastale pari a € 50.210,00, rivalutando tale valore del 5% e poi moltiplicandolo per 60 (coefficiente moltiplicativo per fabbricati di categoria D) si ha un valore pari a: $50.210,00 \times 1,05 \times 60 = € 3.163.230,00$.

Il valore complessivo dell'immobile, in base alle rendite catastali rivalutate ed incrementate è di: 3.163.230,00 €

Valore desunto dalle rendite catastali

Edifici	Rendita
Edificio E	3.163.230,00 €
Totale	3.163.230,00 €

11.2.3 OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE

Viene presa in considerazione per le zone produttive la *"tipologia capannoni industriali"*, stato conservativo normale, valore di mercato €/mq min 400 max 540, da cui si ricava un valore medio di: $(400+540)/2 = €/\text{mq } 470$; Per le zone adibite ad uffici ed altro la *"Tipologia Uffici"* stato conservativo normale, valore di mercato €/mq min 900 max 1200, da cui si ricava un valore medio di: $(900+1200)/2 = €/\text{mq } 1.050,00$;

Per le zone accessorie esterne la *"Tipologia capannoni industriali"* stato conservativo normale, valore di mercato €/mq 400,00

Valore desunto dalle indagini sull'osservatorio immobiliare

Tipo di superficie	m ²	€/m ²	Importo
Zone di produzione	8.972,00	470,00	4.216.840,00 €
Uffici ed altro	938,00	1.050,00	984.900,00 €
Superfici accessorie esterne	416,00	400,00	166.400,00 €

TOTALE			5.368.140,00 €
---------------	--	--	-----------------------

Arrotondato a 5.360.000,00 €

11.2.4 INDAGINI DI MERCATO

Secondo quanto risulta da indagini di mercato su offerte di vendita il valore approssimativo a metro quadrato è pari a €/mq 636,92, per le superfici accessori €/mq 250,00, per le superfici asfaltate ed a verde €/mq 10,00

Valore desunto dalle indagini sul mercato immobiliare

Tipo di superficie	m ²	€/m ²	Importo
Zone di produzione	8.972,00	636,92	5.714.446,24€
Uffici ed altro	938,00	636,92	597.430,96€
Superfici accessorie esterne	416,00	250,00	104.000,00 €
TOTALE			6.415.547,20

Arrotondato a 6.400.000,00 €

11.2.5 Adeguamenti e correzioni della stima

Il valore del complesso immobiliare viene dedotto dalla media tra il valore probabile di mercato e quello mediato tra la rendita catastale e l'osservatorio del mercato immobiliare. In particolare il valore desunto dalle indagini di mercato è 6.400.000,00 € mentre quello mediato osservatorio è pari a 5.368.140,00 € ed il valore desunto dalle rendite catastali è 3.163.230,00 €. Il valore medio è pari a 4.950.000,00 €.

Alla luce di quanto sopra esposto, si desume che il valore dell'immobile è pari a: 4.950.000,00 €.

11.2.6 Valore beni immobili lotto A2

Valore dei beni immobili del lotto A2 al netto delle decurtazioni è pari a € **4.950.000,00**

12. LOTTO A3

12.1 EDIFICIO D

12.1.1 Descrizione

Il capannone, con destinazione di “deposito coils” e tensospianatrice alluminio, è di forma rettangolare con una superficie di 3711,00 mq, realizzato con tecnologia prefabbricata in cls armato. La tamponatura esterna, realizzata con analoga tecnologia, è costituita da pannelli termicamente isolati. All'interno del capannone vi sono corpi di fabbrica in muratura ordinaria destinati ad uso uffici e servizi vari. Nello specifico la zona uffici ha una superficie di 20,00 mq. Nei pressi della zona uffici è presente uno spazio destinato a spogliatoio avente superficie di 29,00 mq. Il capannone è affiancato da una zona di stoccaggio rifiuti liquidi. La copertura ha delle fasce traslucide. Sono presenti n°2 carriponte. L'anno di costruzione è il 2001.

Caratteristiche Strutturali

Strutture verticali: c.a.v. prefabbricate

Travi: c.a.v. prefabbricate – in diversi punti ammalorate

Copertura: prefabbricata con tegoli in c.a.v.

Componenti Edilizie

Infissi esterni: in alluminio

Infissi interni: Laboratori: infissi in pvc; uffici : infissi in legno e legno-vetro, alluminio, alluminio-vetro

Manto di copertura: lastre in fibrocemento

Pareti esterne: pareti prefabbricate in cls

Pavim. esterna: asfalto

Pavim. interna: pavimentazione industriale (cemento); zona uffici:

gres porcellanato, laminato

Tramezzature interne: in cartongesso

Caratteristiche Impianti

Riscaldamento e Condizionamento: autonomo - *alimentazione:* elettrico -

gas - *rete di distribuzione:* canali in lamiera zincata -

funzionante - *apparecchi diffusori:* ventilconvettori

Elettrico: zona uffici sottotraccia - *tensione di rete:* 220 V -

funzionante. Zona lavorazioni 380V – funzionante

Fognatura: impianto fognante collegato alla fognatura del Nucleo

Industriale.

Idrico: sottotraccia - a norma

Telefonico: sottotraccia – funzionante

Riepilogo Superfici

Destinazione	sup. (mq)	condizioni
Deposito coils/tenso spianatrice alluminio	3662,00	Molto buone*
Uffici	20,00	Molto buone*
Spogliatoio	29,00	Molto buone*

(*) Le condizioni vengono considerate molto buone in quanto non sono state riscontrate forme di deterioramento.

L'esito di agibilità post sisma è "A", immobile agibile.

Sup. totale: 3711,00

12.2 VALUTAZIONE LOTTO A3

12.2.1 RIEPILOGO SUPERFICI

Superfici zone di produzione: 3.662,00 mq

Superfici uffici ed altro: 49,00 mq

12.2.2 Valore desunto dalle rendite catastali

Edificio D: Immobile individuato catastalmente al fg. 30, p.lla 1542 del Catasto di L'Aquila: rendita catastale pari a € 19.456,00, rivalutando tale valore del 5% e poi moltiplicandolo per 60 (coefficiente moltiplicativo per fabbricati di categoria D) si ha un valore pari a: $19.456,00 \times 1,05 \times 60 = € 1.225.728,00$.

12.2.3 OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE

Viene presa in considerazione per le zone produttive la "tipologia capannoni industriali", stato conservativo normale, valore di mercato €/mq min 400 max 540, da cui si ricava un valore medio di: $(400+540)/2 = €/\text{mq } 470$; Per le zone adibite ad uffici ed altro la "Tipologia Uffici" stato conservativo normale, valore di mercato €/mq min 900 max 1200, da cui si ricava un valore medio di: $(900+1200)/2 = €/\text{mq } 1.050,00$;

Per le zone accessorie esterne la "Tipologia capannoni industriali" stato conservativo normale, valore di mercato €/mq 400,00

Valore desunto dalle indagini sull'osservatorio immobiliare

Tipo di superficie	m ²	€/m ²	Importo
Zone di produzione	3.662,00	470,00	1.721.140,00 €
Uffici ed altro	40,00	1.050,00	42.000,00 €
TOTALE			1.763.140,00 €

Arrotondato a 1.760.000,00 €

12.2.4 INDAGINI DI MERCATO

Secondo quanto risulta da indagini di mercato su offerte di vendita il valore approssimativo a metro quadrato è pari a €/mq 636,92, per le superfici

accessori €/mq 250,00, per le superfici asfaltate ed a verde €/mq 10,00

Valore desunto dalle indagini sul mercato immobiliare

Tipo di superficie	m ²	€/m ²	Importo
Zone di produzione	3.662,00	636,92	2.332.401,04 €
Uffici ed altro	40,00	636,92	25.476,80 €
TOTALE			2.357.877,81

Arrotondato a 2.350.000,00 €

12.2.5 Adeguamenti e correzioni della stima

Il valore del complesso immobiliare viene dedotto dalla media tra il valore probabile di mercato e quello mediato tra l'osservatorio del mercato immobiliare. In particolare il valore desunto dalle indagini di mercato è 2.350.000,00 € mentre quello dell'osservatorio è pari a 1.760.000,00 € ed il valore desunto dalle rendite catastali è 1.225.728,00 €. Il valore medio è pari a 1.750.000,00 €.

12.2.6 Valore beni immobili lotto A3

Valore dei beni immobili del lotto A3 al netto delle decurtazioni è pari a 1.750.000,00 €.

13. LOTTO B

13.1 Descrizione

Lotto di terreno con destinazione "Servizi Sociali e Consortili" come da P.R.T.

13.2 RIEPILOGO SUPERFICI

Superfici lotto: 5.482,00 mq

13.3 VALUTAZIONE DEI BENI

13.3.1 Valore desunto dalle rendite catastali

Terreni. Per la valutazione dei terreni il reddito dominicale verrà rivalutato del 25% e moltiplicato per 135 (coefficiente moltiplicativo).

Fg.30 P.IIa 26 (porzione): reddito dominicale € 17,623, superficie 18 are, 55 centiare = 1855 mq, rivalutandolo: $17,623 \times 1,25 \times 135 = 2.973,88$ €, sup. parziale ricadente nel lotto 3 = 241,00 mq, rendita rivalutata al mq = 1,60 €. **Valore porzione = 385,60 €.**

reddito dominicale € 13,243, superficie 13 are, 94 centiare = 1394 mq, rivalutandolo: $13,243 \times 1,25 \times 135 = 2.234,75$ €, sup. parziale ricadente nel lotto 3 = 556,00 mq, rendita rivalutata al mq = 1,60 €. **Valore porzione = 889,60 €.**

Fg.30 P.IIa 28 (porzione): reddito dominicale € 5,81, superficie 11 are, 85 centiare = 1185 mq, rivalutandolo: $5,81 \times 1,25 \times 135 = 980,43$ €, sup. parziale ricadente nel lotto 3 = 1160,00 mq, rendita rivalutata al mq = 0,83 €. **Valore porzione = 962,28 €.**

Fg.30 P.IIa 389: reddito dominicale € 7,43, superficie 15 are, 15 centiare = 1515 mq, rivalutandolo: $7,43 \times 1,25 \times 135 = 1.253,81$ €

Fg.30 P.IIa 31: reddito dominicale € 6,77, superficie 13 are, 80 centiare = 1380 mq, rivalutandolo: $6,77 \times 1,25 \times 135 = 1.142,43$ €

Fg.30 P.IIa 32: reddito dominicale € 1,84, superficie 3 are, 75 centiare = 375 mq, rivalutandolo: $1,84 \times 1,25 \times 135 = 310,50$ €

Fg.30 P.IIa 737: reddito dominicale € 1,25, superficie 2 are, 55 centiare = 255 mq, rivalutandolo: $1,25 \times 1,25 \times 135 = 210,93$ €

Valore totale terreno, secondo la rivalutazione del reddito dominicale = 5.155,15 €

Valore desunto dalle rendite catastali

Terreni	Rendita
Terreni a destinazione servizi	5.155,15 €

13.3.2 INDAGINI DI MERCATO

Secondo quanto risulta da indagini di mercato su offerte di vendita il valore approssimativo a metro quadrato è pari a €/*mq* 22,00 per lotti dello stesso tipo.

Valore desunto dalle indagini sul mercato immobiliare

Tipo di superficie	m ²	€/m ²	Importo
Lotto 3, dest. servizi	5.482,00	22,00	120.604,00 €
TOTALE			120.604,00

Arrotondato a 120.000,00 €

13.3.3 TOTALE PREZZO A BASE D'ASTA LOTTO B

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni è pari a **120.000,00 €**

15. LOTTO C

14.1.1 Descrizione

Edificio in struttura lignea adibito ad abitazione.

14.1.2 RIEPILOGO SUPERFICI

Superfici fondo: 1.400,00 mq

Superficie abitazione in legno: 135,00 mq

14.2 VALUTAZIONE BENI LOTTO C

14.2.1 Valore desunto dalle rendite catastali

Non essendo accatastato l'edificio non può essere stimato utilizzando le rendite catastali.

Terreni. Per la valutazione dei terreni il reddito dominicale verrà rivalutato del 25% e moltiplicato per 135 (coefficiente moltiplicativo).

Fg.30 P.IIa 569 (porzione): reddito dominicale € 4,68, superficie 9 are, 54 centiare = 954 mq, rivalutandolo: $4,68 \times 1,25 \times 135 = 789,75$ €; sup. parziale ricadente nel lotto 1 = 214,00, rendita rivalutata al mq = 0,83 €/mq. **Valore porzione = 177,62 €**

Fg.30 P.IIa 26 (porzione): reddito dominicale € 17,623, superficie 18 are, 55 centiare = 1855 mq, rivalutandolo: $17,623 \times 1,25 \times 135 = 2.973,88$ €, sup. parziale ricadente nel lotto 1 = 538,00, rendita rivalutata al mq = 1,60 €/mq. **Valore porzione = 860,80 €**

Fg.30 P.IIa 25 (porzione): reddito dominicale € 9,158, superficie 9 are, 64 centiare = 964 mq, rivalutandolo: $9,158 \times 1,25 \times 135 = 1.545,41$ €, sup. parziale ricadente nel lotto 1 = 94,30, rendita rivalutata al mq = 1,60 €/mq. **Valore porzione = 150,88 €**

Fg.30 P.IIa 27 (porzione): reddito dominicale € 13,243, superficie 13 are, 94 centiare = 1394 mq, rivalutandolo: $13,243 \times 1,25 \times 135 = 2.234,75$ €, sup. parziale ricadente nel lotto 1 = 516,00, rendita rivalutata al mq = 1,60 €/mq. **Valore porzione = 825,60 €**

Fg.30 P.IIa 28 (porzione): reddito dominicale € 5,81, superficie 11 are, 85 centiare = 1185 mq, rivalutandolo: $5,81 \times 1,25 \times 135 = 980,43$ €, sup. parziale ricadente nel lotto 1 = 41,00, rendita rivalutata al mq = 0,83 €/mq. **Valore porzione = 34,03 €**

Valore totale terreno, secondo la rivalutazione del reddito dominicale = 2.048,93 €

Valore desunto dalle rendite catastali

Terreni	Rendita
Terreni	2.048,93 €

Totale	2.048,93 €
---------------	-------------------

14.2.2 OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE

Viene presa in considerazione per le zone produttive la "tipologia abitazioni di tipo economici", stato conservativo normale, valore di mercato €/mq min 740 max 1000, da cui si ricava un valore medio di: $(740+1000)/2 = \text{€}/\text{mq}$ 870. Non è reperibile invece il valore del terreno per cui verrà assunto quello desunto dalle indagini di mercato.

Valore desunto dalle indagini sull'osservatorio immobiliare

Tipo di superficie	m ²	€/m ²	Importo
Abitazione in legno	135,00	870,00	117.450,00 €
Superficie fondo	1.400,00	22,00	30.800,00 €
TOTALE			148.250,00 €

Arrotondato a 148.250,00 €

14.2.3. INDAGINI DI MERCATO

Secondo quanto risulta da indagini di mercato su offerte di vendita il valore approssimativo a metro quadrato dell'edificio è pari a €/mq 600,00, per il fondo il valore è pari a €/mq 200,00

Valore desunto dalle indagini sul mercato immobiliare

Tipo di superficie	m ²	€/m ²	Importo
Abitazione in legno	135,00	600,00	81.000,00 €
Lotto	1.400,00	22,00	30.800,00 €
TOTALE			111.800,00

Arrotondato a 111.800,00 €

14.2.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Il valore del complesso immobiliare viene dedotto dalla media tra il valore

probabile di mercato e quello mediato tra la rendita catastale e l'osservatorio del mercato immobiliare. In particolare il valore desunto dalle indagini di mercato è 111.800,00 € mentre quello mediato osservatorio è pari a 148.250,00 €. Il valore medio è pari a 130.000,00 €.

Alla luce di quanto sopra esposto, si desume che il valore dell'immobile è pari a: € 130.000,00

14.2.5 TOTALE PREZZO A BASE D'ASTA LOTTO C

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni è pari a **€ 130.000,00**

15. LOTTO D

15.1 PROPRIETA' IN LEASING

ESTREMI CATASTALI IMMOBILI IN LEASING

COMUNE	CATASTO	FOL.	P.LLA	SUB.	CAT
Paganica	NCEU	28	1120	2	
Paganica	NCEU	28	1120	3	

15.1.1 Stato di possesso

Il capannone industriale con il terreno circostante risulta in leasing con contratti n. 885174 del 21/11/2006 con scadenza il 01/08/2021 stipulato tra la Xxxxxxx s.p.a. e la Locat Leasing di importo 1.965.896,73 € e n. 996958 stipulato il 28/12/2007 con scadenza 28/03/2024 di importo 341.031,46 €.

15.2 EDIFICIO F

15.2.1 Descrizione

Il capannone, p.lla 1120 sub 2, destinato a magazzino materie prime, è di forma rettangolare con una superficie di 2999,00 mq, realizzato con tecnologia prefabbricata in cls armato. La tamponatura esterna, realizzata con analogo tecnologia, è costituita da pannelli termicamente isolati.

All'interno del capannone è presente una zona a due livelli con spazi dedicati ad uffici al piano terra, mentre al piano primo sono presenti due abitazioni per l'accoglienza dei dirigenti di cui una ad oggi occupata da uno studio legale.

Caratteristiche Strutturali

Strutture verticali: c.a.v. prefabbricate

Travi: c.a.v. prefabbricate

Copertura: prefabbricata con tegoli in c.a.v.

Componenti Edilizie

Infissi esterni: in alluminio

Infissi interni: Laboratori: infissi in pvc; uffici : infissi in legno e legno-vetro, alluminio, alluminio-vetro

Manto di copertura: lastre in fibrocemento

Pareti esterne: pareti prefabbricate in cls

Pavim. esterna: asfalto

Pavim. interna: pavimentazione industriale (cemento); zona uffici: gres porcellanato, laminato

Tramezzature interne: in cartongesso

Caratteristiche Impianti

Riscaldamento e Condizionamento: autonomo - *alimentazione:* elettrico - gas - *rete di distribuzione:* canali in lamiera zincata - funzionante - *apparecchi diffusori:* ventilconvettori

Elettrico: zona uffici sottotraccia - *tensione di rete:* 220 V - funzionante. Zona lavorazioni 380V – funzionante

Fognatura: impianto fognante collegato alla fognatura del Nucleo

Industriale.

Idrico: sottotraccia - a norma

Telefonico: sottotraccia – funzionante

Riepilogo Superfici

Destinazione	sup. (mq)	condizioni
Magazzino materie prime	2535	Discrete*
Uffici e zona accoglienza	404	Discrete *
Superficie accessoria esterna chiusa	60	Discrete *

(*) Le condizioni vengono considerate discrete in quanto sono state riscontrate infiltrazioni d'acqua.

L'esito di agibilità post sisma è "A", immobile agibile.

Sup. totale: 2999,00

15.3 EDIFICIO H

15.3.1 Descrizione

Il capannone p.lla 1120 sub 3, è di forma rettangolare con una superficie di 780 aperto sul fronte più lungo, realizzato con tecnologia prefabbricata in cls armato. La tamponatura esterna è realizzata con analoga tecnologia.

Anno di costruzione 2008/2009

Caratteristiche Strutturali

Strutture verticali: c.a.v. prefabbricate

Travi: c.a.v. prefabbricate

Copertura: prefabbricata con tegoli in c.a.v.

Componenti Edilizie

Manto di copertura: lastre in fibrocemento

Pareti esterne: pareti prefabbricate in cls

Pavim. esterna: asfalto

Pavim. interna: asfalto

Riepilogo Superfici

Destinazione	sup. (mq)	condizioni
Deposito e forno	780	Molto buone*

(*) Le condizioni vengono considerate molto buone in quanto non sono state riscontrati danni

L'esito di agibilità post sisma è "A", immobile agibile.

15.4 VALUTAZIONE LOTTO D

15.4.1 RIEPILOGO SUPERFICI

Superfici zone di produzione: 2.535,00 mq

Superfici uffici ed altro: 404,00 mq

Superfici accessorie esterne: 840,00 mq

15.4.2 Valore desunto dalle rendite catastali

Edificio F: Immobile individuato catastalmente al fg. 28, p.lla 1120, sub 2 del Catasto di L'Aquila: rendita catastale pari a € 14.654,00, rivalutando tale valore del 5% e poi moltiplicandolo per 60 (coefficiente moltiplicativo per fabbricati di categoria D) si ha un valore pari a: $14.654,00 \times 1,05 \times 60 = € 923.202,00$.

Edificio H: Immobile individuato catastalmente al fg. 28, p.lla 1120, sub 3 del Catasto di L'Aquila: rendita catastale pari a € 4.198,00, rivalutando tale valore del 5% e poi moltiplicandolo per 60 (coefficiente moltiplicativo per fabbricati di categoria D) si ha un valore pari a: $4.198,00 \times 1,05 \times 60 = € 264.474,00$.

Il valore complessivo degli immobili, in base alle rendite catastali rivalutate

ed incrementate è di: 923.202,00 + 264.474,00 = € 1.187.676,00

Valore desunto dalle rendite catastali

Edifici	Rendita
Edificio F	923.202,00 €
Edificio H	264.474,00 €
Totale	1.187.676,00 €

15.4.3 OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE

Viene presa in considerazione per le zone produttive la *“tipologia capannoni industriali”*, stato conservativo normale, valore di mercato €/mq min 400 max 540, da cui si ricava un valore medio di: $(400+540)/2=$ €/mq 470; Per le zone adibite ad uffici ed altro la *“Tipologia Uffici”* stato conservativo normale, valore di mercato €/mq min 900 max 1200, da cui si ricava un valore medio di: $(900+1200)/2=$ €/mq 1.050,00;

Per le zone accessorie esterne la *“Tipologia capannoni industriali”* stato conservativo normale, valore di mercato €/mq 400,00

Valore desunto dalle indagini sull'osservatorio immobiliare

Tipo di superficie	m ²	€/m ²	Importo
Zone di produzione	2.535,00	470,00	1.191.450,00 €
Uffici ed altro	404,00	1.050,00	424.200,00 €
Superfici accessorie esterne	840,00	400,00	336.000,00 €
TOTALE			1.951.650,00 €

Arrotondato a 1.950.000,00 €

15.4.4 INDAGINI DI MERCATO

Secondo quanto risulta da indagini di mercato su offerte di vendita il valore approssimativo a metro quadrato è pari a €/mq 636,92, per le superfici

accessori €/mq 250,00, per le superfici asfaltate ed a verde €/mq 10,00

Valore desunto dalle indagini sul mercato immobiliare

Tipo di superficie	m ²	€/m ²	Importo
Zone di produzione	2.535,00	636,92	1.614.592,20 €
Uffici ed altro	404,00	636,92	257.315,68 €
Superfici accessorie esterne	840,00	250,00	210.000,00 €
TOTALE			2.081.907,88

Arrotondato a 2.080.000,00 €

15.4.5 Adeguamenti e correzioni della stima

Il valore del complesso immobiliare viene dedotto dalla media tra il valore probabile di mercato e quello mediato tra la rendita catastale e l'osservatorio del mercato immobiliare. In particolare il valore desunto dalle indagini di mercato è 2.080.000,00 € mentre quello dell'osservatorio è pari a 1.950.000,00 € ed il valore catastale è pari a 1.187.676,00 €. Il valore medio è pari a 1.739.225,33 €.

15.4.6 Valore beni immobili Lotto D

Valore dei beni mobili del lotto D al netto delle decurtazioni è pari a €
1.739.000,00

16 BENI MOBILI

Beni mobili di proprietà

Valore beni mobili edificio A = 5.440,00 €

Valore beni mobili edificio B = 367.265,00 €

Valore beni mobili edificio C = 116.775,00 €

Valore beni mobili edificio G = 34.800,00 €

Valore beni mobili edificio E = 2.252.555,00 €

Valore beni mobili edificio D = 286.930,00 €

Edificio F = 392.371,05 €

Edificio H = 7.400,00 €

TOTALE BENI MOBILI DI PROPRIETA' = 3.463.536,05 €

Beni mobili in leasing

Edificio C, linea di taglio longitudinale;

Banca leasing "Locat", n. di contratto 1053883;

Valore di acquisto: 820.000,00 €

Valore di stima: 125.000,00 €

Costo smontaggio: 30.000,00 €

Valore residuo: 95.000,00 €

Valore considerato: 125.000,00 €

Edificio C, goffratrice;

Banca leasing "Intesa Leasing", n. di contratto 809847;

Valore di acquisto: 255.000,00 €

Valore di stima: 60.000,00 €

Costo smontaggio: 4.000,00 €

Valore residuo: 56.000,00 €

Valore considerato: 60.000,00 €

Edificio C, linea di verniciatura polveri liquido;

Banca leasing "Intesa Leasing", n. di contratto 823020;

Valore di acquisto: 4.970.000,00 €

Valore di stima: 1.200.000,00 €

Costo smontaggio: 180.000,00 €

Valore residuo: 1.020.000,00 €

Valore considerato: 1.200.000,00 €

Edificio C, macchina verniciatura finish back;

Banca leasing "MPS", n. di contratto 1135016;

Valore di acquisto: 300.000,00 €

Valore di stima: 60.000,00 €

Costo smontaggio: 15.000,00 €

Valore residuo: 45.000,00 €

Valore considerato: 60.000,00 €

Edificio C, linea di verniciatura liquida;

Banca leasing "Medioleasing", n. di contratto 7064;

Valore di acquisto: 6.130.000,00 €

Valore di stima: 1.915.300,00 €

Costo smontaggio: 280.000,00 €

Valore residuo: 1.635.300,00 €

Valore considerato: 1.915.300,00 €

Edificio E, n.2 rulli; Tavole; n.8 Camicie; n.4 Supp.; n4 Cuscin.; Set. Ric.

Elet.; Set ric Mec;

Banca leasing "Medioleasing", n. di contratto 6506;

Valore di acquisto: 1.500.000,00 €

Valore di stima: 180.000,00 €

Costo smontaggio: 10.000,00 €

Valore residuo: 170.000,00 €

Valore considerato: 180.000,00 €

Edificio E, Veicolo Multifunzione Tomorrow T.

Banca leasing "Locat", n. di contratto LI 1004555;

	Valore di acquisto: 285.000,00 €	
	Valore di stima: 75.000,00 €	
	Costo smontaggio: 0,00 €	
	Valore residuo: 75.000,00 €	
	Valore considerato: 75.000,00 €	
	<u>Edificio D, Linea di spianatura;</u>	
	Banca leasing "Intesa leasing", n. di contratto 809843;	
	Valore di acquisto: 600.000,00 €	
	Valore di stima: 115.000,00 €	
	Costo smontaggio: 14.000,00 €	
	Valore residuo: 101.000,00 €	
	Valore considerato: 115.000,00 €	
	<u>Edificio D, Spianatrice in sesta;</u>	
	Banca leasing "Italease", n. di contratto 797271;	
	Valore di acquisto: 400.000,00 €	
	Valore di stima: 45.000,00 €	
	Costo smontaggio: 8.000,00 €	
	Valore residuo: 37.000,00 €	
	Valore considerato: 45.000,00 €	
	<u>Edificio H, Forno fusorio completo di impianto abbattimento fumi;</u>	
	Banca leasing "ABF Leasing", n. di contratto 891;	
	Valore di acquisto: 930.000,00 €	
	Valore di stima: 150.000,00 €	
	Costo smontaggio: 15.000,00 €	
	Valore residuo: 135.000,00 €	

Valore considerato: 150.000,00 €

TOTALE BENI MOBILI IN LEASING = 3.925.300,00 €

L'Aquila, lì 24/10/2013

Il Tecnico

Dott. Ing. Giuseppe Pace