

TRIBUNALE DI L'AQUILA

Oggetto: Fallimento n. 20/2017

=====

Giudice Fallimentare: Dr. Stefano IANNACONE

PERIZIA TECNICO ESTIMATIVA

Curatore Fallimentare: Dr. Paolo DE PAOLI

RELAZIONE DEL TECNICO INCARICATO

L'Aquila, 04 Ottobre 2018

Il Tecnico Incaricato

Geom. Tiziano Sebastiani

TRIBUNALE DI L'AQUILA

Oggetto: Fallimento n.20/2017 - =====

Curatore fallimentare: Dott. Paolo DE PAOLI

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA

In esecuzione dell'incarico affidatomi dal *Dott. Paolo DE PAOLI*, in qualità di *Curatore del Fallimento =====* (RG n. 20/2017), di “*stimare tutti i beni immobili e mobili, trascrivere la sentenza di fallimento sui Registri Immobiliari e al P.R.A. e di assistere il sottoscritto Curatore nelle operazioni di inventario*”, il sottoscritto geom. Tiziano Sebastiani, tecnico incaricato, espone il risultato delle operazioni svolte.

A) – INDIVIDUAZIONE BENI

I beni immobili oggetto della presente, così come da sentenza dichiarativa di fallimento, sono così catastalmente censiti:

AI N.C.E.U. del Comune censuario di L'Aquila sez. censuaria 004 – (Paganica)

- Edificio a destinazione industriale

- Fg. 38 part.lla 1531 sub. 4 – cat. D7
- Fg. 38 part.lla 1531 sub. 5 – cat. D7
- Fg. 38 part.lla 1531 sub. 6 – cat. D7
- Fg. 38 part.lla 1531 sub. 7 – cat. D7
- Fg. 38 part.lla 1531 sub. 3 – *lastrico solare*

con corte di pertinenza, sub. 1, comune a tutti i subalterni (vedi all.to 1).

AI N.C.T. del Comune censuario di L'Aquila sez. censuaria E – (Paganica)

- fg. 38 part.lla 1099 di are 1 ca. 36

- fg. 38 part.lla 1458 di are 10 ca. 89
- fg. 38 part.lla 1480 di are 7 ca. 18
- fg. 38 part.lla 1481 di are 4 ca. 00
- fg. 38 part.lla 1573 di are 5 ca. 38
- fg. 38 part.lla 1607 di are 1 ca.11
- fg. 38 part.lla 1609 di are 13 ca. 87
- fg. 38 part.lla 1460 di are 1 ca.78

Tutti i predetti immobili, sempre da un punto di vista catastale, intestano alla soc.

=====, – C.F.

– sede L’Aquila (vedi all.to

1).

Per quanto riferibile ai beni mobili oggetto della presente, gli stessi sono stati analiticamente riportati nei verbali d’inventario redatti (vedi all.13) nonchè, per una migliore individuazione, *ai rilievi fotografici effettuati in pari data (vedi all.to 14).*

B) – DESCRIZIONE BENI IMMOBILI

Tutti i beni immobili oggetto di valutazione sono ubicati all’interno della perimetrazione nel N.S.I. di Bazzano - L’Aquila, in loc. Monticchio. Sono raggiungibili dalla strada denominata Via Orazio Giuliani, strada di distribuzione interna del N.S.I. che si diparte da via Rodolfo Volpe (vedi all.to), via che collega l’abitato di Monticchio con la s.s. 17.

B.1 - Edificio a destinazione industriale - fg. 38 part.lla 1531 sub. 3-4-5-6-7

Dai sopralluoghi eseguiti è risultato che l’immobile in esame è distribuito

su tre livelli, piano terra, primo e secondo ed composto da porzioni destinate alla produzione ed altre ad uffici amministrativi e servizi; il tutto funzionalmente collegato.

Tutto l'edificio si presenta rifinito in ogni sua parte e versa in uno stato conservativo definibile buono sia in relazione alla destinazione d'uso degli ambienti sia in relazione alla vetustà dell'immobile stesso.

Il piano terra è composto da:

- una prima porzione destinata ad hall d'ingresso con relativi servizi;
- una seconda porzione destinata a laboratorio con deposito e stoccaggio degli apparati e delle attrezzature tecniche.
- una terza porzione destinata ad uffici amministrativi

Le prime due porzioni hanno un'altezza interna sottotrave pari a mt 4,50, mentre la terza porzione (uffici amministrativi) ha un'altezza interna netta pari a mt 3,10. Il piano è fornito di tre porticati esterni.

Il piano primo è composto da:

- Una prima porzione destinata ad uffici amministrativi;
- Una seconda porzione destinata a magazzino con ufficio dedicato e locale tecnico

L'altezza interna del piano è di circa mt 3,00 sotto trave;

Il piano secondo è composto da:

- Una prima porzione destinata a sottotetto oltre ufficio e deposito e porzione,

sempre di sottotetto, ma non praticabile;

- Una seconda porzione destinata ad uffici ed annessi servizi igienici e depositi.

I livelli indicati sono collegati verticalmente da due vani scala interni e da un ascensore **non funzionante e privo di collaudo**. La struttura portante dell'edificio è realizzata in carpenteria metallica (pilastri) ed in legno lamellare (travi) con fondazioni in plinti di cls armato. Le tamponature esterne sono realizzate con pannelli prefabbricati in legno (sistema a secco), mentre le tramezzature interne sono realizzate in parte con pareti mobili ed in parte con pannelli in cartongesso.

La copertura è costituita da pannelli di legno sulla quale sono posizionati, esternamente, pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica,

impianto, di proprietà della soc. _____ in quanto la predetta società .

dante causa della soc. ===== si è riservata il diritto di superficie per 25 anni (dal 15 settembre 2011) sul lastrico solare (sub 3) appunto per potervi installare ed esercitare un impianto fotovoltaico(vedi all.to 5).

Si precisa che non è stato possibile verificare la funzionalità degli impianti presenti.

Tutto il complesso in esame è fornito di una corte di pertinenza esclusiva sistemata a percorsi e piazzali. In loco delimitata da recinzioni. L'accesso al complesso stesso avviene attraverso un ingresso carrabile fornito di cancello ed un ingresso, attiguo, pedonale.

Detti locali hanno la seguente superficie netta (da concessione edilizia in variante e verifica a campione in loco):

1) **Piano terra:** mq 882,83

di cui : mq 673,63 uffici, laboratorio, scale, ecc.

mq 209,21 porticati esterni

2) **Piano primo:** mq 652,69

3) **Piano secondo (sottotetto):** mq 425,37

di cui : mq 286,05 uffici, depositi, servizi, ecc..

mq 139,32 sottotetto

B.1.a) – TITOLARITA'

Dalla documentazione fornita è emerso che il complesso industriale oggetto della presente, complesso identificato già al N.C.E.U con i sub. 2 e 3 come edificio in corso di costruzione, è pervenuto (vedi all.to 5):

- alla soc. ===== s.r.l. (c.f. _____) dalla soc. _____ (c.f. _____)

a seguito di atto di compravendita a rogito Federico

MAGNANTE TRECCO del 15.09.2011 rep. 927/522 trascritto a

L'Aquila il 7.10.2011 al n. 15848 di R.P e n. 20967 di R.G.

La soc. _____ si riservava per la durata di anni 25 a partire dalla data del 15 settembre 2011 il diritto di superficie sul lastrico solare identificato con il sub. 3 per potervi installare ed esercitare un impianto fotovoltaico.

Nel predetto atto di compravendita *viene riportato che i terreni* sul quale

insiste il fabbricato industriale in oggetto *erano pervenuti alla stessa soc. con atto di compravendita per notar Giuseppe Altieri di Avezzano in data 2 luglio 2010, repertorio n. 70514/11235 e trascritto il 13 luglio 2010 ai nn. 12514 12515 e 12516 RG. e ai nn. 9240 9241 e 9242 RP ..*

Viene inoltre dichiarato che con deliberazione n. 202 del Commissario del Consorzio per lo Sviluppo Industriale dell'Aquila in data 11 luglio 2011 il Consorzio stesso ha espresso parere favorevole alla cessione dell'immobile a favore della Società ===== S.r.l. .

Sempre dalla documentazione fornita e specificatamente dal verbale n. 38 della riunione del C.d.A. dell'ARAP del 14.05.2014 (vedi all.to 6) si evince che il lotto di terreno in oggetto di mq 1871 faceva parte di un più ampio lotto di terreno di complessivi mq 2.640 assegnato alla ===== s.r.l. con deliberazione n. 76 del 16 maggio 2008, lotto a destinazione servizi sociali e consortili.

B.1.b) – LEGITTIMITA' URBANISTICA

Dalla documentazione fornita si evince:

- *Dall'atto di compravendita a rogito Trecco del 15.09.2011 che l'immobile in oggetto è stato edificato previo rilascio di permesso a Costruire n. 61 rilasciato dal Comune di L'Aquila in data 31 maggio 2010 e che il Servizio SUAP del Comune stesso con il provvedimento conclusivo n. 21/10 del 9 giugno 2010 ha assentito la realizzazione dell'edificio destinato "a servizi"*

- *dal verbale n. 38 della riunione del C.d.A. dell'ARAP del 14.05.2014 che: -*
con deliberazione n. 76 del 16 maggio 2008 è stato assegnato alla
===== s.r.l. un lotto a destinazione servizi sociali e consortili di circa
mq 2.640, presso l'agglomerato industriale di Bazzano-Paganica;
- con deliberazione n. 56 del 31 marzo 2010 è stato espresso parere favorevole
al progetto riguardante la realizzazione di un edificio da destinare a servizi
presso l'agglomerato industriale di Bazzano-Paganica;
- con successiva deliberazione n. 202 dell'11 luglio 2011 è stata autorizzata la
cessione del lotto assegnato con deliberazione n. 79 del 16 maggio 2008 alla
avente destinazione servizi sociali e consortili;
- con deliberazioni n° 57 del 31 marzo 2010 e n. 337 del 23 dicembre 2010 è
stato espresso parere favorevole al progetto presentato dalla FDS s.r.l.
riguardante la realizzazione di un immobile da destinare a servizi presso
l'agglomerato industriale di Bazzano-Paganica;
- con deliberazione n. 310 del 17 ottobre 2011, in seguito all'acquisizione del
lotto della _____, è stata disposta la variazione di destinazione d'uso del
lotto acquisito dalla ===== s.r.l. da servizi sociali e consortili ad
industriale di mq 1.871, ai sensi dell'art.25 comma 1 delle N.T.A. del
P.R.T.E. del Consorzio;
- con deliberazione n. 171 del 16 luglio 2012 è stato espresso parere
favorevole al progetto riguardante la realizzazione di una variante in

- corso d'opera da parte della ===== s.r.l.;
- in data 05 maggio 2014, la predetta Società ha presentato, mediante lo Sportello Unico per le Attività Produttive, per il parere di competenza di questo Consorzio, il progetto di variante in corso d'opera riguardante l'immobile già precedentemente autorizzato con deliberazioni n. 57 del 31 marzo 2010 e n. 337 del 23 dicembre 2010 alla prima della cessione del lotto a favore della ===== s.r.l.; la suddetta variante consiste nella realizzazione di spostamento delle tramezzature interne al piano terra e piano primo, la non realizzazione della scala esterna, la realizzazione di locale ufficio con servizi al piano primo e la realizzazione di locale ufficio ed accessori al piano secondo;
 - permesso a costruire n. 172 del 31.05.2013 - provvedimento conclusivo n. 25/13;
 - Permesso a costruire n. 190 del 24 luglio 2014 relativo alla variante in corso d'opera del permesso a costruire n. 172/2013
 - Provvedimento conclusivo n. 09 del 3 febbraio 2015 relativo alla variante in corso d'opera al permesso a costruire n. 172/2013 nell'ambito del provvedimento conclusivo n. 25/2013
 - Deposito relazione strutture ultimate del 23.11.2015 – (vedi all.to 8)
 - Fine lavori del 30.10.2015 - Comunicazione del 10.11.2015 prot. 101313 – (vedi all.to 7)

B.1.c) – VERIFICA RESIDUA CAPACITA' EDIFICATORIA

Per quanto concerne il punto in oggetto si evidenzia che nella relazione tecnica (vedi all.to 4) di cui al progetto di variante, autorizzato con concessione edilizia in variante n. 190/2014, si evince che la superficie coperta realizzabile è stata totalmente sfruttata. Per cui si può asserire che il lotto in oggetto non ha più capacità edificatoria;

B.1.d) – CONFORMITA' CATASTALE

Per quanto concerne il punto in oggetto si evidenzia che dal raffronto delle planimetrie catastali (vedi all.to 1) fornite dalla Committenza con lo stato dei luoghi è emerso che le prime sono essenzialmente corrispondenti con lo stesso stato dei luoghi .

B.1.e) – CRITERI GENERALI DI VALUTAZIONE

Nella determinazione del valore di un certo bene concorrono molti fattori, sia essi oggettivi che soggettivi. Nella stima in oggetto verranno volutamente tralasciate tutte quelle considerazioni di carattere soggettivo che un imprenditore, per le proprie esigenze, mette in atto. Al contrario verranno considerate solo quelle puramente oggettive, il tutto ovviamente, senza trascurare i normali parametri estimativi. Per cui l'edificio in esame verrà valutato in riferimento ai seguenti parametri:

- Destinazione dell'immobile, industriale
- Caratteristiche della zona con presenza delle urbanizzazioni sia primarie che

secondarie.

- Ubicazione dell'edificio che è agevolmente raggiungibile attraverso la viabilità esistente in loco.

- Vicinanza al casello autostradale della A24 ed alla città di L'Aquila.

- Facilità di raggiungimento soprattutto con mezzi pesanti (autotreni).

- Vicinanza alla stazione ferroviaria di Paganica.

Ciò premesso, al fine di individuare il più probabile valore medio di mercato, si procederà ad effettuare tre diversi tipi di stima e, a conclusione, mediane i risultati.

Si evidenzia che, come noto, per eseguire una valutazione comparativa con atti di compravendita si devono reperire una molteplicità di atti in quanto un unico atto di compravendita non può essere considerato come riferimento **medio** del valore di mercato. Per cui non avendo reperiti idonei atti di compravendita, si procederà alla valutazione di quanto qui interessa in relazione ai seguenti criteri valutativi:

- un primo metodo, considerando il costo medio di realizzazione di un edificio industriale – desunto dal prezzario delle Tipologie edilizia edizione DEI (vedi all.to 9)
- un secondo metodo, considerando i valori di stima indicati dall'Osservatorio Immobiliare (Agenzia delle Entrate)
- un terzo metodo, effettuando una capitalizzazione di reddito in base a contratti di locazione nella zona industriale.

Dette tre metodologie ovviamente, vanno correlate tra di loro in quanto:

- la prima, che permette di valutare l'incidenza del costo dell'edificio, non tiene conto dell'ubicazione in quanto il "costo" è sempre uguale a prescindere dalla zona di ubicazione;
- la seconda metodologia prende a riferimento i valori espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, valori che, come noto sono solo un punto di riferimento e non possono essere utilizzati in termini assoluti.
- la terza, al contrario, permette di determinare il valore dell'edificio in funzione del reddito che l'immobile è in grado di produrre. Come è logico dedurre tale metodologia è fortemente condizionata dall'ubicazione. Infatti appare evidente che la redditività è data dalle possibilità di sfruttare per fini economici l'immobile stesso. Per cui la zona di ubicazione condiziona in maniera determinante tale parametro in quanto appare evidente che più la zona è appetibile più la redditività del manufatto è elevata in quanto un imprenditore economico è disposto a sostenere i costi d'esercizio (tra cui l'onere per la locazione) proporzionalmente agli utili ottenibili.

Quindi effettuando la media tra dette metodologie si ottiene il più probabile valore di mercato del manufatto oggetto di stima in quanto si è messo in relazione sia il costo di realizzazione, sia l'influenza che la zona di ubicazione esercita sull'immobile stesso (redditività), sia i valori di riferimento dell'Agenzia

delle Entrate (O.M.I.).

Inoltre va evidenziato che le porzioni immobiliari oggetto di valutazione verranno stimate considerando le stesse come inserite in un edificio compreso, da un punto di vista urbanistico, all'interno della Zona industriale.

Infatti va precisato che le superfici destinate ad “uffici” non vanno stimate in maniera diversificata in quanto come noto, in un opificio a destinazione industriale le porzioni **urbanisticamente definite “a servizi”** possono essere realizzate ed utilizzate in tal senso solo in funzione dell'azienda. Cioè gli stessi locali **non sono autonomamente utilizzabili se non in funzione dell'attività produttiva svolta nell'ambito del complesso industriale stesso.** Quindi le porzioni destinate ad ufficio possono essere utilizzate con tale finalità solo se collegate all'attività produttiva. Per cui i medesimi locali, se da un lato contribuiscono a dare un valore complementare alla parte destinata alla produzione, dall'altro non possono essere stimati in maniera diversa dai locali produttivi perché funzionalmente ed urbanisticamente parte integrante degli stessi.

Tra l'altro e non da ultimo, nei parametri urbanistici di riferimento (N.T.A.), non vi è distinzione tra la superficie da destinare alla produzione e la superficie da destinare a servizi.

Un altro aspetto che va considerato e soprattutto non sottovaluto, è che, allo stato attuale, **l'immobile oggetto di valutazione può essere utilizzato solo ed**

esclusivamente nei termini di cui alle autorizzazioni amministrative ed edilizie ottenute.

Infatti con la decadenza delle possibilità di rilocalizzazione delle attività di cui all'Ordinanza del Comune di L'Aquila n. 58 del 25 Maggio 2009, prorogata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 105 del 27 Settembre 2012 (prorogata per ulteriori anni 3) che permetteva per le attività ubicate negli immobili colpiti dal sisma del 2009 e dichiarati inagibili, la ricollocazione all'interno di altre strutture anche con destinazione urbanistica diversa, di fatto si è avuta una rilevante "costrizione" delle possibilità di utilizzazione degli immobili in generale e, in particolare, di quelli con specifica destinazione industriale. Per cui, va da se, che ciò ha influenzato in maniera negativa sul valore degli edifici stessi.

B.1.f) – PRIMO METODO – DETERMINAZIONE DEL VALORE IN BASE AL COSTO DI COSTRUZIONE.

Tale metodo di stima si basa sul principio del costo del manufatto realizzato.

Dall'indicato prezzario D.E.I. di ricava (vedi all.to 9) per un edificio industriale con tipologia multipiano, ***un costo pari ad € 752,00/mq.***

B.1.g) – SECONDO METODO – VALORE O.M.I.

Per quanto concerne il punto in oggetto, va preliminarmente precisato che i valori OMI sono espressi in €/mq lordo, mentre le dimensioni utilizzate nei precedenti criteri estimativi sono dimensioni mq nette.

Per l'Agenzia delle Entrate "La superficie commerciale si determina misurando al lordo le 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 vengono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di cm 50, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm 25. La superficie viene arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso. Alla superficie, determinata nel modo suddetto, vanno aggiunte le superfici delle pertinenze esclusive, opportunamente omogeneizzate, ottenendo così la superficie commerciale virtuale complessiva. A tal fine si seguono le indicazioni in materia definite dal Decreto del Presidente della Repubblica del 23 marzo 1998, n. 138, a cui si rinvia per il dettaglio."

Per cui, per rapportare il valore OMI indicato alla superficie netta, lo stesso va aumentato del 6,46 % (percentuale data dal rapporto tra sup. lorda e sup. netta – al netto delle superfici esterne dei porticati)

Valori OMI di riferimento (vedi all.to 10)

valore medio per capannoni industriali: € 505,00/ mq lordo

valore medio al mq/netto: € 505,00 + 6,46% = **€ 537,62 mq/netto**

B.1.h) – TERZO METODO – DETERMINAZIONE DEL VALORE IN RELAZIONE AL REDDITO CHE L'EDIFICIO E' IN GRADO DI

PRODURRE

Per l'applicazione di tale metodologia occorre a monte un reddito certo da porre a base delle capitalizzazioni. La determinazione del reddito può essere fatta in relazione a contratti di locazione regolarmente registrati.

A tal fine va evidenziato che i contratti di locazione reperibili sono ancora influenzati dalla "bolla economica" generatasi dopo il sisma del 2009 soprattutto nelle aree industriali dove, anche alla luce delle richiamate ordinanze del Comune di L'Aquila per la rilocalizzazione delle attività produttive si è avuto un'abnorme richiesta di canoni locativi che, allo stato attuale, è definibile fuori mercato anche alla luce della riavvenuta immissione nel mercato degli edifici danneggiati dal sisma ed oggi ristrutturati.

Per cui per i fini che qui interessano, si farà riferimento ai valori reperibili dalle pubblicazioni OMI (vedi all.to 10) dove viene indicato un valore locativo da un minimo di € 2,30 mq/lordo ad un massimo di € 3,30 mq/lordo, quindi , **in media € 2,80/mq lordo**

Per cui si ottiene, per capitalizzazione, il seguente valore unitario /mq:

- Rn = canone dei fitti annui (reddito annuo netto)

- r = *Saggio di capitalizzazione pari al 6,0%* determinato in considerazione che nella scelta del tasso o saggio di capitalizzazione si deve tener presente la "sicurezza" dell'investimento. Per investimenti "a rischio" quali sono quelli industriali si adopera, di norma, un tasso alto intorno al 6-7 % (***tasso O.M.I.***)

6,65% - rapporto tra il valore O.M.I. medio di mercato ed in canone O.M.I. medio di locazione).

$V = \text{valore edificio } R_n / r$

Valore unitario edificio:

reddito annuo mq : € 2,80 x 12 = € 33,60/mq

reddito netto annuo mq: € 33,60 – 30% (spese forfettarie)

Reddito netto: € 23,62/mq

Valore mq = $23,62 / 0,06 = \dots\dots\dots € 393,66/mq$

Valore edificio mq netto (vedi precedente punto):

valore medio al mq/netto: € 393,66 + 6,46% = **€ 419,09 mq/netto**

B.1.i) – VALORE MEDIO UNITARIO

Pertanto, alla luce delle valutazioni innanzi fatte, si può indicare quale **valore medio unitario** dell'edificio oggetto di stima un valore pari alla media tra i valori innanzi determinati e cioè:

€ 752,00/mq - primo metodo

€ 537,62/mq - secondo metodo

€ 419,09/mq – terzo metodo

per cui si ottiene: $€ (752,00 + 537,62 + 419,09) / 3 =$ **€ 569,57/mq netto**

Il valore unitario determinato, stante la recente edificazione (fine lavori anno 2015) **non va adeguato allo stato di vetustà.**

B.1.h) – VALORE IMMOBILE – CALCOLO DI STIMA

Nella determinazione del valore complessivo dell'edificio va considerata, oltre alla superficie convenzionale, anche l'incidenza che la corte di pertinenza ha sul valore del medesimo edificio.

Come innanzi già indicato, l'incidenza degli spazi esterni all'edificio (corte) verrà determinata in relazione all'immobile a cui la stessa è funzionalmente annessa considerando, al massimo, una superficie non eccedente la superficie dell'immobile ed applicando un valore unitario pari al 15% del valore unitario dell'immobile (vedi L. 27.07.1978 n. 392 – art. 13 – determinazione superficie convenzionale).

Per il calcolo delle superfici vedi allegato n. 3.

Totale superficie netta calpestabile edificio: mq 1.960,89

Totale superficie convenzionale edificio : mq 1.702,94

incidenza corte :

a) superficie coperta (da progetto di variante): mq 772,14

b) superficie lotto (da progetto di variante): mq 1.871,00

c) superficie corte (a-b) = mq 1.098,86 < alla sup. edificio

incidenza corte : mq 1.098,86 x 15% = mq 164,82

totale superficie convenzionale mq 1.867,76

Valore complesso industriale: mq 1.867,76 x € 569,57 = .. € 1.063.820,06

(diconsi unmilionesessantatremilaottocentoventi//06)

B.2 - Terreni – come innanzi identificati

Trattasi di n. 8 terreni formanti, di fatto, un unico lotto posto a confine con il lato est della corte dell'edificio innanzi descritto, il tutto per *un'estensione complessiva pari a mq 4.557 (superficie catastale)*

Detti terreni sono stati oggetto di permesso a costruire n. 67 del 16 maggio 2012 ed i lavori sono stati iniziati il 7 maggio 2013 con comunicazione del 6.05.2013 prot. 31615.

I lavori eseguiti possono essere essenzialmente identificati nello scavo di fondazione; il suddetto permesso a costruire, allo stato, è da ritenersi scaduto.

B.2.a) – TITOLARITA'

Dalla documentazione reperita è emerso che i terreni in oggetto sono pervenuti (vedi all.to 11):

- alla soc. ===== s.r.l. (c.f.) dal Consorzio per il Nucleo dello Sviluppo Industriale dell'Aquila a seguito di atto di compravendita a rogito Federico MAGNANTE TRECCO del 12.10.2012 rep. 2260 racc. 1225 (assegnazione con deliberazione n. 76 del 16 maggio 2008)

B.1.b) – LEGITTIMITA' URBANISTICA

Dalla documentazione reperita si evince che *i terreni di cui trattasi sono stati oggetto di permesso a costruire n. 67 del 16 maggio 2012 ed i lavori sono stati iniziati il 7 maggio 2013 con comunicazione del 6.05.2013 prot. 31615 (vedi all.to 12) Come noto i permessi a costruire hanno la durata di anni 3 dall'inizio lavori rinnovabili per ulteriori anni 2 . Per cui allo stato attuale, è da*

ritenersi scaduta.

B.1.c) – CRITERI GENERALI DI VALUTAZIONE

Per quanto concerne il punto in esame si evidenzia che verranno adottati i parametri ed i criteri estimativi innanzi utilizzati il tutto precisando che i terreni di cui trattassi vanno valutati, tenendo conto della finalità estimativa della presente relazione, in funzione del valore minimo realizzabile che è equiparabile al valore attuale d'esproprio.

Da consultazione esperite presso il N.S.I. si è accertato che, attualmente, i fondi vengono valutati, in caso di esproprio a circa € 24,00/mq

Per cui si ottiene che il valore dei terreni che qui interessano è pari a:

$mq\ 4.557 \times €\ 24,00 = \dots\dots\dots €\ 109.368,00$

C) – VALUTAZIONE BENI MOBILI

Per quanto concerne l'individuazione dei singoli beni oggetto di valutazione, come detto, si è fatto riferimento agli inventari redatti di cui ai verbali del 10 gennaio 2018, 1° Marzo 2018, 16 marzo 2018 e 19 marzo 2018 nonché, per una migliore individuazione, ai rilievi fotografici effettuati in pari data (vedi all.to 14).

Per quanto concerne i criteri valutativi adottati per i beni in oggetto si evidenzia che il valore indicato **è stato espresso tenendo conto della vetustà dei medesimi beni tenendo conto sia dello stato di usura sia e, soprattutto per quanto concerne le macchine per la lavorazione e le apparecchiature elettroniche (pc, stampanti, ecc.), oltre che della loro obsolescenza (apparecchiature**

elettroniche), del fatto che non è stato possibile accertare il reale funzionamento e dei costi per la rimozione e trasporto.

Si precisa inoltre che, nelle valutazioni espresse si è operato, ove possibile, decurtando il prezzo storico di acquisto degli stessi di una quota annua comprensiva del deperimento e della obsolescenza tecnica del bene.

Dalla valutazione eseguita riportata analiticamente nell'allegato 15 è risultato che l'ammontare del valore dei beni mobili è pari ad € 158.091,42 (diconsi € centocinquantottomilanovantuno//42) oltre imposte se dovute.

D) – RIEPILOGO VALORI

1) Beni immobili

- **Edificio** – fg. 38 part.lla 1531 sub. 3-4-5-6-7: **€ 1.063.820,06**

- **Terreni:** fg 38 part.lle n.n. 1099, 1458, 1480, 1481, 1573, 1607, 1609, 1460

Per complessivi mq 4.557.....**€ 109.368,00**

Sommano € 1.173.188,06

In cifra tonda € 1.170.000,00

(diconsi € unmilione centosettantamila//00)

2) Beni mobili

Come da verbali d'inventario del 10 gennaio 2018, 1° Marzo 2018, 16 marzo 2018 e 19 marzo 2018 **€ 158.091,42**

diconsi € centocinquantottomilanovantuno//42)

Si allega:

1) - Mappa, visura, elaborato planimetrico e planimetrie catastali

2) – Foto stato dei luoghi e vista aerea di zona – da Google

- 3) - Calcolo superfici
- 4) - Copia relazione tecnica ed elaborati grafici di cui al progetto di variante n. 190/2014
- 5) - Copia titolo di provenienza - edificio
- 6) - Copia verbale n. 38 della riunione del C.d.A. dell'ARAP del 14.05.2014
- 7) – Copia comunicazione fine lavori
- 8) – Copia deposito strutture ultimate
- 9) – Estratto costo di costruzione da prezzario D.E.I.
- 10) - Valori O.M.I.
- 11) - Copia titolo di provenienza - terreni
- 12) – Comunicazione inizio lavori
- 13) - Copia verbali d'inventario
- 14) - Foto beni oggetto di valutazione
- 15) - Tabella di stima beni mobili
- 16) – Copia libretti di circolazione mezzi

Il Tecnico incaricato

Geom. Tiziano Sebastiani