



# TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 122/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
POP NPLS 2018 s.r.l.

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*


GIUDICE:  
Dott. FRANCESCO TURCO

CUSTODE:  
Avv. DOMENICO GUGLIELMI

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

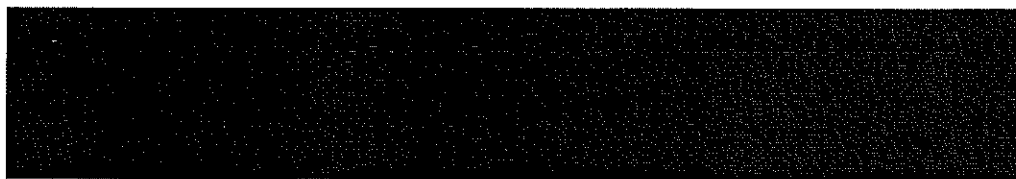
del 04/03/2024

creata con Tribù Office 6

 ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:  
**Arch. ROMANA ANGELA DI FABIO**

CF:DFBRNN64C55B620T  
con studio in CANOSA SANNITA (CH) Via Garibaldi 72  
telefono: 3471164871  
email: romanadifabio@gmail.com



## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** **opificio** a SAN GIOVANNI TEATINO VIA PO 23, frazione SANBUCETO, della superficie commerciale di **933,44** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'opificio artigianale presenta un piano terra ed un piano primo; il piano terra è suddiviso in vari ambienti tramite tramezzature in doppio cartongesso, in parte controsoffittati, ad uso ufficio/archivio, esposizione, laboratorio e deposito, con due bagni, di cui uno per persone disabili oltre ad un sottoscala ad uso ripostiglio; il piano primo, accessibile da scalinata in ferro, è destinato in massima parte a locale magazzino/deposito, con vano-bagno.

Allo stesso opificio è annesso, al piano terra, un locale magazzino/deposito, ubicato in aderenza sui lati Sud ed Est, ed un'area esterna di pertinenza recintata, con due ingressi carrabili frontestata.

Sono esistenti gli impianti elettrico (del tipo industriale), idrico, igienico sanitario, con idonee tubazioni di protezione.

CONFINI : immobile censito al foglio 13, part, n.869 sub 2 e sub 6

L'IMMOBILE OGGETTO DELLA PRESENTE STIMA CONFINA con la "VIA PO", TRAMITE DISTACCO, con "E-ISTRIBUZIONE S.P.A" e con "CERTRO SERVIZI ARQUATI S.A.S. DI D'ALESIO P. & C.", salvo altri.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e primo, ha un'altezza interna di piano terra variabile da m. 4,00 a m. 3,75 circa. Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 869 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 11.298,00 Euro, indirizzo catastale: D690, piano: TERRA - 1°, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
  - foglio 13 particella 869 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 314 mq, indirizzo catastale: D690, piano: TERRA, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- Area esterna di pertinenza dell'opificio industriale

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1989.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	933,44 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 425.815,90
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 413.000,00
Data della valutazione:	04/03/2024

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto tipo contratto di Comodato Gratuito, stipulato il 01/02/2015 ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ).

Al riguardo si precisa che sempre in data 01.02.2015 ci sono due "Contratto di comodato gratuito" rispettivamente a favore dei comodatari sopra indicati.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Riguardo all'elenco delle "Formalità e Gravami" nel fascicolo d'ufficio si è riscontrata la presenza di due certificazioni notarili :

1) Certificazione notarile sostitutiva del 10/11/2022 a firma del Notaio Giulia Barbagallo per l'immobile censito al foglio 13, particella n. 869 sub 2;

2) Certificazione notarile sostitutiva del 12/04/2023 a firma del Notaio Giulia Di Giulio per l'immobile censito al foglio 13, particella n. 869 sub 6 (natura FI - Area Urbana).

Dalle visure ipotecarie effettuate dalla sottoscritta presso la Direzione Provinciale di Chieti - Servizio di Pubblicità Immobiliare - in data 28/02/2024 non si riscontrano ulteriori iscrizioni di "Formalità e Gravami" sugli immobili oggetto della presente perizia di stima.

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste in € 294,00 per ogni verbale di pignoramento, in € 35,00 per ogni ipoteca volontaria e di € 294,00 (minimo), considerando un'imposta ipotecaria pari allo 0,5%, un'imposta di bollo di € 59,00 e la tassa ipotecaria di € 35,00 per ogni ipoteca giudiziale; pertanto, in relazione alle formalità da cancellare, attualmente risultano i seguenti importi:

- cancellazione pignoramenti : n.2 x 294,00 = .....€ 588,00

- cancellazione ipoteca giudiziale del 16/07/2014 iscritta ai nn. 10767/1008 : € 71.000,00 x 0,5% + 59,00 + 35,00 = € 449,00

- cancellazione ipoteca giudiziale del 02/08/2016 iscritta ai nn. 13221/1644 : € 60.000,00 x 0,5% + 59,00 + 35,00 = € 394,00

- cancellazione ipoteca giudiziale del 31/07/2018 iscritta ai nn. 12869/1477 : € 271.816,65 x 0,5% + 59,00 + 35,00 = € 1.453,10

- cancellazione ipoteca giudiziale del 30/08/2018 iscritta ai nn. 14605/1676 : € 212.740,62 x 0,5% + 59,00 + 35,00 = € 1.157,70

#### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

## 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 29/07/2010 a firma di NOTAIO GIOFFRE' NICOLA ai nn. 80320/26677 di repertorio, iscritta il 02/08/2010 a CHIETI ai nn. 14768/3058, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 1.200.000,00.

Importo capitale: 600.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a 1/1 proprietà immobile fg. 13 part, 869 sub 2.

Grava su 1/1 proprietà immobile fg. 13 part, 869 sub 2

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 19/06/2014 a firma di TRIBUNALE PESCARA ai nn. 2088/2014 di repertorio, iscritta il 16/07/2014 a CHIETI ai nn. 10767/1008, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Ipoteca giudiziale decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 71.000,00.

Importo capitale: 35.561,05.

La formalità è riferita solamente a 1/1 proprietà immobile fg.13 part. 869 sub2.

Grava su 1/1 proprietà immobile fg.13 part. 869 sub2

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 22/01/2016 a firma di TRIBUNALE CHIETI ai nn. 85 di repertorio, iscritta il 02/08/2016 a CHIETI ai nn. 13221/1644, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Ipoteca giudiziale decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 60.000,00.

Importo capitale: 42.325,27.

La formalità è riferita solamente a 1/1 proprietà immobile fg.13 part. 869 sub2.

Grava su 1/1 proprietà immobile fg.13 part. 869 sub2

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 16/07/2018 a firma di TRIBUNALE PESCARA ai nn. 2112 di repertorio, iscritta il 31/07/2018 a CHIETI ai nn. 12869/1477, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Ipoteca giudiziale decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 271.816,65.

Importo capitale: 271.818,65.

La formalità è riferita solamente a 1/1 proprietà immobile fg.13 part. 869 sub2.

Grava su 1/1 proprietà immobile fg.13 part. 869 sub2

ipoteca **convenzionale** attiva, stipulata il 30/08/2018 a firma di AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE ai nn. 1202/8318 di repertorio, iscritta il 30/08/2018 a CHIETI ai nn. 14605/1676, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Ipoteca per ruolo.

Importo ipoteca: 212.740,62.

Importo capitale: 106.370,31.

La formalità è riferita solamente a 1/1 proprietà immobile fg.13 part. 869 sub2.

Grava su 1/1 proprietà immobile fg.13 part. 869 sub2

### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 03/10/2022 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PESCARA ai nn. 3288 di repertorio, trascritta il 07/11/2022 a CHIETI ai nn. 20525/16141, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da PIGNORAMENTO IMMOBILIARE.

La formalità è riferita solamente a 1/1 proprietà immobile fg.13 part. 869 sub2.

Grava su 1/1 proprietà immobile fg.13 part. 869 sub2

pignoramento, stipulata il 14/03/2023 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PESCARA ai nn. 849 di repertorio, trascritta il 05/04/2023 a CHIETI ai nn. 6186/4841, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da PIGNORAMENTO IMMOBILIARE.

La formalità è riferita solamente a 1/1 proprietà immobile fg.13 part. 869 sub 6.

Grava su 1/1 proprietà immobile fg.13 part. 869 sub 6 (CORTE ESTERNA - BENE COMUNE CENSIBILE AL SUB 2)

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

Ulteriori avvertenze:

NON TRATTASI DI IMMOBILE INSERITO IN UN CONTESTO CONDOMINIALE, MA DI UN OPIFICIO ARTIGIANALE DOVE POSSONO ESSERE SVOLTE VARIE TIPOLOGIE DI LAVORAZIONI ARTIGIANALI. PERTANTO SI REPUTA NON SIA POSSIBILE ESPRIMERE PARERI DI SPESE NON DOCUMENTATE SULLA GESTIONE DELL'IMMOBILE E/O SULLE SPESE STRAORDINARIE CONDOMINIALI.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento (in catasto fabbricati: Fg. 13 particella 869 sub 2) :

- **Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del relativo pignoramento come risultante nella Certificazione notarile sostitutiva del 10/11/2022 a firma del Notaio Giulia Barbagallo;**
  - la situazione della proprietà risulta attualmente invariata;
  - non sussistono atti successivi al pignoramento, fatta eccezione del pignoramento trascritto in data 13/04/2023 ai nn. 6712/5265, avente in oggetto la P.P. dell'unità immobiliare distinta al Fg. 13 particella 869 sub 6 (ente urbano - corte esterna - comune al sub 2);
  - nell'atto di provenienza della proprietà non sono contenuti particolari vincoli che possono influenzare la valutazione;
  - sussiste corrispondenza tra gli atti di proprietà e le informazioni contenute nei documenti catastali.
- Copia dell'atto di provenienza (atto Notar Nicola Gioffrè del 22/07/2010, Rep. n. 80302) viene allegato alla presente perizia.

Nel citato atto tra l'altro leggesi:

"La società [REDACTED] S.P.A. (...) vende a [REDACTED], anche quale titolare della ditta individuale omonima, che acquista il seguente bene immobile e precisamente: - porzione di fabbricato ad uso laboratorio in San Giovanni Teatino, frazione Sambuceto via Po n. 23 (ventitrè) comprendente il lato este del fabbricato al piano terra e primo, con annessa corte (...) in catasto N.C.E.U. al F. 13, particella 869 sub 2, categ. D/1, p. t. - 1 (...).

(...) l'immobile venduto è stato costruito in ordine alla concessione edilizia n. 882 del 26 gennaio 1983 e successive varianti n. 25 del 16 luglio 1985, n. 1401 del 23 marzo 1987, n. 2180 del 28 luglio 1990, concessione in sanatoria n. 384/A del 13 marzo 2003 e DIA n. 17638 del 4-5 novembre 2003".

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento (in catasto fabbricati: Fg. 13 particella 869 sub 6) :

- la proprietà dell'unità immobiliare è pervenuta formalmente a [REDACTED] con Atto Ricognitivo di proprietà Notaio De Benedittis Italo del 13/04/2023, dato che in precedenza era un "bene comune non censibile" - area esterna - comune anche ad altra proprietà limitrofa.
- Pertanto riguardo alla continuità delle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del relativo pignoramento si fa riferimento alla Certificazione notarile sostitutiva del 12/04/2023 a firma del Notaio Giulia Di Giulio, in atti ;
- la situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

#### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 P.P., in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 22/07/2010), con atto stipulato il 22/07/2010 a firma di NOTAIO GIOFFRE' NICOLA ai nn. 80302/26662 di repertorio, trascritto il 02/08/2010 a CHIETI ai nn. 14767/9920.

Il titolo è riferito solamente a 1/1 P.P. IMMOBILE FG. 13 PARTICELLA 869 SUB 2

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 P.P., in forza di ATTO RICOGNITIVO DI PROPRIETA' (dal 30/11/2018), con atto stipulato il 30/11/2018 a firma di NOTAIO DE BENEDITTIS ai nn. 1490 di repertorio, trascritto il 13/04/2023 a CHIETI ai nn. 6712/5265.

Il titolo è riferito solamente a 1/1 P.P. IMMOBILE FG. 13 PARTICELLA 869 SUB 6 - AREA URBANA - (BENE COMUNE CENSIBILE AL SUB 2).

NELL'ATTO SI E' COVENUTO CHE "IL SIGNOR [REDACTED] SI RICONOSCE PROPRIETARIO IN VIRTU' DI ATTO DI VENDITA AI ROGITI NOTAIO GIOFFRE' NICOLA DEL 22/07/2010 N. REP. 80302 TRASCRITTO IL 02/08/2010 AI NN. 1467/9920 DELL'IMMOBILE DI CUI ALL'UNITA' NEGOZIALE 2 DEL QUADRO B DELLA PRESENTE, SI RICHIEDE TRASCRIZIONE CON RISERVA"

#### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 P.P., in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 04/04/1997 fino al 16/02/2005), con atto stipulato il 04/04/1997 a firma di NOTAIO CAVANDOLI RODOLFO ai nn. 72483 di repertorio, trascritto il 09/04/1997 a CHIETI ai nn. 5206/4196.

Il titolo è riferito solamente a 1/1 P.P. IMMOBILE FG. 13 PARTICELLA 869 SUB 2

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 P.P., in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 16/02/2005 fino al 22/07/2010), con atto stipulato il 16/02/2005 a firma di NOTAIO CAVANDOLI RODOLFO ai nn. 93246/18154 di repertorio, trascritto il 05/04/2005 a CHIETI ai nn. 6895/5152.

Il titolo è riferito solamente a 1/1 P.P. IMMOBILE FG. 13 PARTICELLA 869 SUB 2

\*\*\* DATO OŚCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 P.P., in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 16/02/2005 fino al 16/02/2005), con atto stipulato il 16/02/2005 a firma di NOTAIO CAVANDOLI RODOLFO ai nn. 93245/18153 di repertorio, trascritto il 05/04/2005 a CHIETI ai nn. 6894/5151.

Il titolo è riferito solamente a 1/1 P.P. IMMOBILE FG. 13 PARTICELLA 869 SUB 2

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Tutte le Conessioni Edilizie indicate nella presente relazione di stima sono relative all'intero complesso immobiliare costituito da due opifici artigianali/industriali e da un fabbricato intermedio ad uso uffici ed alloggio per custode.

Il progetto dell'opificio di cui trattasi oggetto di stima, assentito con la C.E. di Variante in corso d'opera n. 2180/1990 e reso agibile con Permesso di Agibilità n.125 del 28/08/1990, prevede : un corpo di fabbrica a pianta rettangolare di superficie lorda pari a m. (15,50 x 24,70) = mq. 382,85 , costituito da piano terra di medesima superficie lorda (mq. 382,85) e da piano primo (soppalco) di superficie lorda pari a circa m. (15,50 x 12,20) = mq. 189,10 ; un'altezza netta interna della porzione di piano terra sottostante il soppalco di ml. 4,00 circa; un'altezza netta interna del piano primo (soppalco) di ml. 3,00 circa; ed un'altezza massima esterna di ml. 9,20.

La C. E. in Sanatoria n. 384/A del 13/03/2003 è stata rilasciata per la realizzazione di due soppalchi a livello del piano primo, contigui al soppalco esistente (assentito con la C.E. n. 2180/1990), e di locale ad uso deposito/magazzino costruito in ampliamento al piano terra in posizione attigua ai capannoni (sui lati Sud ed Est), tra la recinzione del lotto e le pareti del capannone e tra le pareti dei due capannoni e quella del fabbricato intermedio ad uso uffici ed alloggio per custode.

La stessa C.E. in Sanatoria, relativamente al predetto locale ad uso magazzino/deposito ubicato al piano terra indica per iscritto le seguenti altezze interne : prospetto Sud (retro capannone): altezza massima (lato capannone) di ml. 4,15 ed altezza minima (lato recinzione) di ml. 2,50; prospetto Est: altezza massima (lato capannone) di ml. 4,60 ed altezza minima (lato recinzione) non leggibile, ma indicata in ml 2,50 nella successiva DIA del 18/12/2003.

**IN MERITO ALLA CONFORMITA' EDILIZIA DEL FABBRICATO OGGETTO DI STIMA SI EVIDENZIA CHE A SEGUITO DELLA RICERCA EFFETTUATA PRESSO IL COMUNE, PREVIA DOMANDA DI ACCESSO AGLI ATTI AMMINISTRATIVI, E' EMERSA L'ESISTENZA DI UNA "ORDINANZA DEMOLIZIONE OPERE ABUSIVE" Prot. 3559 del 01/02/2018 (ordinanza che si allega alla presente perizia di stima), CON LA QUALE SI INGIUNGE A PIU' SOGGETTI, TRA I QUALI ~~XXXXXXXXXX~~, "DI PROVVEDERE, A PROPRIA CURA E SPESE, ALLA DEMOLIZIONE DELLE OPERE EDILIZIE INDICATE IN PREMESSA ENTRO IL TERMINE DI GIORNI 90 (NOVANTA) CON EFFETTO DALLA DATA DI NOTIFICA DELLA PRESENTE ORDINANZA" E SI "AVVERTE CHE IN CASO DI MANCATA OTTEMPERANZA, ANCHE PARZIALE, DELLA PRESENTE ORDINANZA, SI PROCEDERA' ALLA SEGNALEZIONE ALLA COMPETENTE AUTORITA' GIUDIZIARIA PER L'APPLICAZIONE DEI DISPOSTI DELL'ART. 650 DEL CODICE PENALE NONCHE' ALLE PROCEDURE SOPRA ESPOSTE".**

Le opere abusive elencate in detta ordinanza sono testualmente le seguenti:

- a. REALIZZAZIONE DI LOCALE DESTINATO AD UFFICIO POSTO AL DI SOTTO DELLA SCALA DI COLLEGAMENTO AL PIANO PRIMO (SOPPALCO);
- b. ESECUZIONE DI STRUTTURA METALLICA DELLE DIMENSIONI IN PIANTE PARI A MT. (1,90 X 1,35) CIRCA AVENTE ALTEZZA MINIMA PARI A MT. 1,80 CIRCA E ALTEZZA MASSIMA PARI A MT. 2,40 CIRCA;
- c. REALIZZAZIONE DI PARTE DELLA STRUTTURA METALLICA POSTA SULLA PARTE POSTERIORE DELL'IMMOBILE (PROSPETTO SUD) CON DIMENSIONI ALTIMETRICHE DIFFERENTI RISPETTO A QUANTO AUTORIZZATO E PIU'

PRECISAMENTE AVENTE ALTEZZA MINIMA PARI A MT. 2,85 CIRCA E ALTEZZA MASSIMA PARI A MT. 4,55 CIRCA ANZICHE' MT. 2,50 E MT. 4,15 RIPORTATI SULL'ELABORATO GRAFICO ALLA D.I.A. N. 943 DEPOSITATA IN DATA 18.12.2003;

d. CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO E DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA DELLA PORZIONE DI IMMOBILE UBICATA AL PIANO TERRA, OVVERO TRASFORMAZIONE DEL LOCALE DESTINATO A LABORATORIO IN AMBIENTI AVENTI USO AD UFFICIO, ESPOSIZIONE (SHOWROOM) E SERVIZI IGIENICI;

e. REALIZZAZIONE ALL'ESTERNO DEL FABBRICATO DI N.2 TETTOIE; 1) LA PRIMA, DI DIMENSIONI PARI A MT. (4,86 X 3,90) CIRCA AVENTE ALTEZZA MINIMA PARI A MT. 2,60 CIRCA E ALTEZZA MASSIMA PARI A MT. 3,30 CIRCA, ESEGUITA CON STRUTTURA IN LEGNO; 2) LA SECONDA, DI DIMENSIONI PARI A MT. (4,80 X 5,03) CIRCA AVENTE ALTEZZA MINIMA PARI A MT. 0,00 E ALTEZZA MASSIMA PARI A MT. 3,00 CIRCA, ESEGUITA CON STRUTTURA IN METALLO DI FORMA CURVILINEA;

f. DIVERSA DIMENSIONE DEGLI SPAZI INTERNI DEI LOCALI POSTI AL PIANO PRIMO (SOPPALCO); OVVERO UNA LUNGHEZZA DI MT. 24,34 CIRCA ANZICHE' MT. 22,70, PER IL LOCALE CON DIMENSIONI MAGGIORI, ED UNA ALTEZZA MINIMA DI CIRCA MT. 3,40 ANZICHE' MT. 3,63, ED UN'ALTEZZA MASSIMA DI CIRCA MT. 4,13 ANZICHE' MT. 4,00 ESCLUSIVAMENTE NEL LOCALE DEPOSITO AVENTE DIMENSIONE INFERIORI;

g. ESECUZIONE DI UNA SCALA METALLICA DI COLLEGAMENTO FRA IL PIANO PRIMO (SOPPALCO) ED IL LOCALE ADIACENTE NON OGGETTO DI ACCERTAMENTO;

h. REALIZZAZIONE DI UNA APERTURA SUL PROSPETTO NORD-EST AVENTE LARGHEZZA DI CIRCA MT. 1,62 ED ALTEZZA DI CIRCA MT. 2,25; LA STESSA E' PRIVA DI ALCUNA PROTEZIONE DA CADUTA DALL'ALTO."

Riguardo a detta ordinanza di demolizione e riduzione in pristino (per riportare l'immobile nella sua condizione legittima dal punto di vista urbanistico, rimuovendo gli abusi edilizi), in sede di sopralluogo si è accertata l'avvenuta rimozione dei manufatti indicati nei punti "d" ed "e".

Con riferimento agli abusi edilizi indicati al punto "f" si evidenzia che la misura di mt. 22,70 indicata negli elaborati grafici della D.I.A. n. 943 del 18.12.2003 a parere della scrivente è da ritenersi un errore materiale del progettista, in quanto le precedenti Concessioni Edilizie ed in particolare la C.E. n. 1409 del 23/03/1987 e la C.E. n. 2180 del 28/07/1990 al riguardo indicano entrambe una lunghezza lorda (cioè comprese le pareti esterne di tamponamento) di mt. 24,70; per cui nelle stesse concessioni edilizie la lunghezza interna al netto delle pareti di tamponamento risulta pari a circa mt. 24,70 - (0,20 x 2) = mt. 24,30, cioè sostanzialmente (tenuto conto della tolleranza del 2% ammessa per legge) uguale a quella di mt. 24,34 misurata dai tecnici del comune ed indicata nell'ordinanza.

Sempre con riferimento agli abusi edilizi indicati al punto "f" si evidenzia che le differenze di altezza rispetto all'assentito, ovvero rispetto a quanto indicato nei grafici della D.I.A. n. 943 del 18.12.2003, riscontrate dai tecnici comunali nel "*locale deposito avente dimensioni minori*" del piano primo (soppalco sul retro, adiacente all'alloggio del custode) determinano un'altezza media inferiore a quella assentita :  $mt. (3,40 + 4,13) / 2 = mt. 3,77$  minore di  $mt. (3,63 + 4,00) / 2 = mt. 3,81$ ; per cui a parere della scrivente detta differenza di altezze non concretizza un abuso edilizio, non determinando un aumento di volume del costruito rispetto all'assentito.

Le restanti difformità indicate nella citata ordinanza di demolizione sono state riscontrate anche dalla sottoscritta in sede di sopralluogo; pertanto le stesse difformità dovranno essere rimosse al fine di ripristinare lo stato dei luoghi assentito, per ottemperare alla medesima ordinanza.

Inoltre, in sede di sopralluogo, con riferimento a quanto assentito si è riscontrata :



- l'avvenuta rimozione di una parete divisoria interna relativa ad un corridoio/ingresso, ubicato al piano terra sul lato Est del capannone e comunicante con la scala di accesso al piano primo;
  - l'avvenuta chiusura del varco-porta di accesso a detto corridoio ubicato sul fronte Nord;
  - l'avvenuta rimozione di un bagno di mq. 5,34 ubicato sul lato Est , in massima parte sottostante la scala di accesso al piano primo dello stesso opificio.
  - l'esistenza della rampa di scala al piano primo, addossata alla parete Ovest, oggi non utilizzabile per l'avvenuta chiusura del varco-porta ubicato sulla parete divisoria comune con la limitrofa proprietà (rampa non più prevista nella citata D.I.A. n. 943 del 18.12.2003).
- Anche per dette difformità a parere della scrivente si dovrà procedere al ripristino dello stato dei luoghi per riportare l'immobile conforme allo stato assentito.

#### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Concessione Edilizia N. C. E. n. **882/83** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione di opificio industriale, rilasciata il 26/01/1983 con il n. 882 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Intero fabbricato (opificio) di cui quello pignorato è parte

Concessione Edilizia N. C. E. n. **1409/87 (Variante)**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Completamento ed ampliamento di opificio industriale, rilasciata il 23/03/1987 con il n. 1409 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Intero fabbricato (opificio) di cui quello pignorato è parte .

Il fascicolo relativo a detta pratica, acquisito presso l'ufficio tecnico urbanistico del comune di S. Giovanni Teatino, viene allegato alla presente perizia di stima.

Concessione Edilizia N. C. E. n. **6892/90 (Variante)**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Variante in opificio industriale di cui alla C.E. n.1049/87, rilasciata il 28/07/1990 con il n. 6892 di protocollo, agibilità del 28/08/1990 con il n. 125 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Intero fabbricato (opificio) di cui quello pignorato è parte .

Nel citato permesso di agibilità del 28/08/1990, tra l'altro, leggesi : " (...) Rilascia alla ditta Di Giulio s.n.c. (...) permesso di agibilità del capannone (...) composto di tre piani con al piano terra n. 2 locali per produzione cornici e mantovane + 2 vani e 4 accessori; al piano primo n. 2 soppalchi, n.3 uffici e bagno; ad esclusione dell'alloggio del custode sito al III° piano" Il fascicolo relativo a detta pratica, acquisito presso l'ufficio tecnico urbanistico del comune di S. Giovanni Teatino, viene allegato alla presente perizia di stima.

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. C. E. in Sanatoria n. **384/A**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , rilasciata il 13/03/2003 con il n. 384/A di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Intero fabbricato (opificio) di cui quello pignorato è parte.

In particolare la citata C. E. in sanatoria è stata rilasciata per la "Realizzazione di un soppalco e di

locali deposito e magazzino in ampliamento" : due soppalchi a livello del piano 1° di complessivi mq. 260,58 ed un locale ad uso magazzino/deposito al piano terra di complessivi mq. 511,93, in posizione attigua al capannone industriale (sul retro), tra la recinzione del lotto edificato e le pareti del capannone. Il fascicolo relativo a detta pratica, acquisito presso l'ufficio tecnico urbanistico del comune di S. Giovanni Teatino, viene allegato alla presente perizia di stima.

Denuncia di Inizio Attività N. D.I.A. N. 943/2003, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Divisione in due unità immobiliari e relativo adeguamento interno di opificio, presentata il 18/12/2003 con il n. 943 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Intero fabbricato (opificio) di cui quello pignorato è parte.

Il fascicolo relativo a detta pratica, acquisito presso l'ufficio tecnico urbanistico del comune di S. Giovanni Teatino, viene allegato alla presente perizia di stima.

Segnalazione Certificata di Inizio Attività N. S.C.I.A. N. 5915/2013, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Riparazione copertura laboratorio artigianale, presentata il 26/03/2013 con il n. 5815 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Fabbricato (opificio) oggetto di pignoramento immobiliare..

Il fascicolo relativo a detta pratica, acquisito presso l'ufficio tecnico urbanistico del comune di S. Giovanni Teatino, viene allegato alla presente perizia di stima.

Segnalazione Certificata di Inizio Attività N. S.C.I.A. N. 21820/2014, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Realizzazione di nuova recinzione a delimitazione della porzione di area esterna fronte strada, con nuovi accessi carrabili, presentata il 27/11/2014 con il n. 21820 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Fabbricato (opificio) oggetto di pignoramento immobiliare..

Il fascicolo relativo a detta pratica, acquisito presso l'ufficio tecnico urbanistico del comune di S. Giovanni Teatino, viene allegato alla presente perizia di stima.

S.C.A.G.I. (Segnalazione Certificata di Agibilità) N. S.C.A.G.I. del 13/07/2017, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , presentata il 13/07/2017 con il n. 16896 di protocollo, agibilità del 13/07/2017 con il n. 16896 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Fabbricato (opificio) oggetto di pignoramento immobiliare..

Il fascicolo relativo a detta pratica, acquisito presso l'ufficio tecnico urbanistico del comune di S. Giovanni Teatino, viene allegato alla presente perizia di stima.

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona ADUS-1 (aree a disciplina urbanistica sovracomunale - AREE ex ASI Consorzio per lo Sviluppo Industriale Val Pescara). In tale zona l'approvazione di nuovi interventi di opere edili (anche su fabbricati esistenti) da parte del Comune è subordinato al Nulla Osta del Consorzio per lo Sviluppo Industriale Val Pescara

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### **CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: - REALIZZAZIONE DI DUE LOCALI DESTINATI AD UFFICIO (CONTIGUI A QUELLO ASSENTITO) E DI DUE BAGNI POSTI AL PIANO TERRA DELL'OPIFICIO, SUL LATO DESTRO ACCEDENDO DALL'INGRESSO FRONTESTANTE VIA

PO; - REALIZZAZIONE AL PIANO TERRA DI VARI TRAMEZZI IN CARTONGESSO SCATOLARE PER LA CREAZIONE DI UN AMPIO AMBIENTE USO SHOWROOM (CHE HA DETERMINATO ANCHE UN CAMBIAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO) E DI AMBIENTI AD USO LABORATORIO; - REALIZZAZIONE DI PARTE DELLA STRUTTURA METALLICA POSTA SULLA PARTE POSTERIORE DELL'IMMOBILE (PROSPETTO SUD), PER UNA LUNGHEZZA DI MT. 15,30 CIRCA, CON DIMENSIONI ALTIMETRICHE DIFFERENTI RISPETTO A QUANTO AUTORIZZATO E PIU' PRECISAMENTE AVENTE ALTEZZA MINIMA PARI A MT. 2,85 CIRCA E ALTEZZA MASSIMA PARI A MT. 4,55 CIRCA ANZICHE' MT. 2,50 E MT. 4,15 RIPORTATI SULL'ELABORATO GRAFICO ALLA D.I.A. N. 943 DEPOSITATA IN DATA 18.12.2003 E NELLA C.E. IN SANATORIA N.384/A DEL 13.03.2003; - REALIZZAZIONE DI UN VARCO/APERTURA SUL PROSPETTO EST (LATO STRADA) AVENTE LARGHEZZA DI CIRCA MT. 1,62 ED ALTEZZA DI CIRCA MT. 2,25; LA STESSA E' PRIVA DI PROTEZIONE DA CADUTA DALL'ALTO; - RIMOZIONE DI UNA PARETE DIVISORIA INTERNA RELATIVA AD UN CORRIDOIO/INGRESSO, UBICATO NEL PROGETTO APPROVATO AL PIANO TERRA SUL LATO EST DEL CAPANNONE ARTIGIANALE E COMUNICANTE CON LA SCALA DI ACCESSO AL PIANO PRIMO; - CHIUSURA DEL VARCO-PORTA (DI ACCESSO AL PREDETTO CORRIDOIO) UBICATO SUL FRONTE STRADA, IN PRODDIMITA' DELLO SPIGOLO NORD-EST; - MODIFICA DELLA SCALA DI ACCESSO AL PIANO PRIMO, CON AUMENTO DI GRADINI DA TRE A DIECI DEL PRIMO TRATTO DI RAMPA POSTO AL PIANO TERRA NEL LOCALE DEPOSITO/MAGAZZINO, SUL LATO EST, ED ELIMINAZIONE DI TRE GRADINI POSTI ALL'INTERNO DEL CAPANNONE NEL CORRIDOIO SOPRA CITATO; - RIMOZIONE DI UN BAGNO DI MQ. 5,34 UBICATO NEL PROGETTO APPROVATO SUL LATO EST, IN MASSIMA PARTE SOTTOSTANTE LA SCALA DI ACCESSO AL PIANO PRIMO; - MANCATA RIMOZIONE DEL TRATTO DI SCALA INTERNO AL CAPANNONE, AL PIANO PRIMO, LATO OVEST (ORIGINARIAMENTE A SERVIZIO DELLA PORZIONE DI FABBRICATO LIMITROFA, OGGI DI PROPRIETA' DI TERZI). (normativa di riferimento: TESTO UNICO DELL'EDILIZIA - D.P.R. 380/2001 E SUCC. MOD. E INT.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: LAVORI DI RIPRISTINO DELLO STATO AUTORIZZATO

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

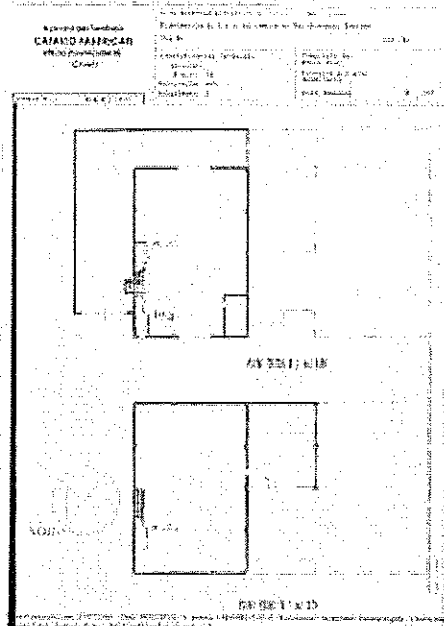
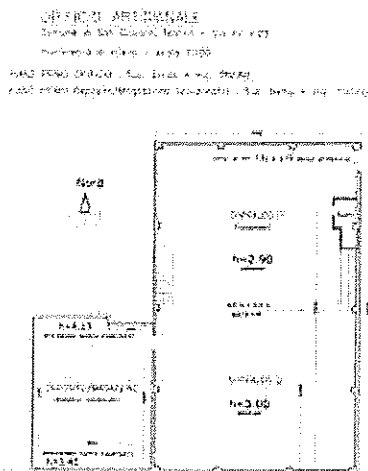
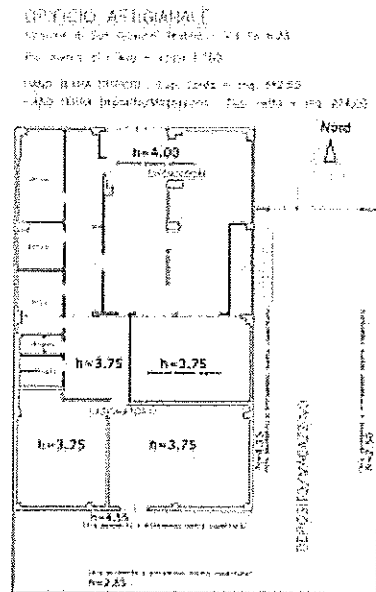
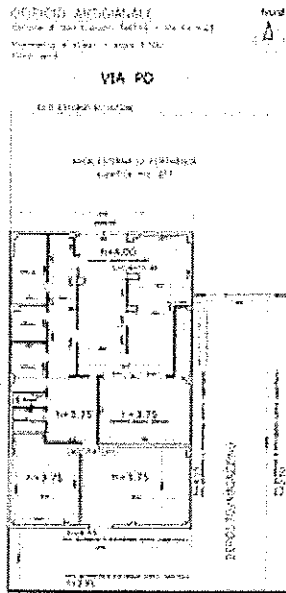
Costi di regolarizzazione:

- lavori ed opere di ripristino, con riferimento al computo metrico di stima che si allega alla presente perizia: €.17.568,10

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

Questa situazione è riferita solamente a unità immobiliare individuata dal sub 2.

Come già indicato, la regolarizzazione edilizia dovrà avvenire tramite opere di ripristino dello stato dei luoghi, con riferimento allo stato assentito, tenuto conto del fatto che le irregolarità sopra descritte sono anche oggetto di "Ordinanza di demolizione opere abusive" n. 05/2018 emessa dal comune di San Giovanni Teatino in data 01.02.2018,



## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa ripartizione interna al piano terra

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Questa situazione è riferita solamente a unità immobiliare identificata dal sub. 2.

Nella sostanza dopo l'esecuzione dei lavori di ripristino la planimetria catastale oggi esistente non dovrà essere aggiornata in quanto tornerà ad essere conforme allo stato ripristinato.

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** [REDACTED]

**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:**

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a intero lotto

**8.5. ALTRE CONFORMITÀ:**

**CRITICITÀ: BASSA**

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a unità immobiliare identificata dal sub 2.

I certificati di conformità dell'impianto elettrico e dell'impianto idrico- igienico sanitario sono allegati nel fascicolo della SCAGI n. 16896 del 13.07 2017 e detta conformità fa riferimento alla loro esistenza ed al riscontro visivo degli stessi impianti.

BENI IN SAN GIOVANNI TEATINO VIA PO 23, FRAZIONE SANBUCETO

**OPIFICIO**

DI CUI AL PUNTO A

**opificio** a SAN GIOVANNI TEATINO VIA PO 23, frazione SANBUCETO, della superficie commerciale di **933,44** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'opificio artigianale presenta un piano terra ed un piano primo; il piano terra è suddiviso in vari ambienti tramite tramezzature in doppio cartongesso, in parte controsoffittati, ad uso ufficio/archivio, esposizione, laboratorio e deposito, con due bagni, di cui uno per persone disabili oltre ad un sottoscala ad uso ripostiglio; il piano primo, accessibile da scalinata in ferro, è destinato in massima parte a locale magazzino/deposito, con vano-bagno.

Allo stesso opificio è annesso, al piano terra, un locale magazzino/deposito, ubicato in aderenza sui lati Sud ed Est, ed un'area esterna di pertinenza recintata, con due ingressi carrabili frontestata.

Sono esistenti gli impianti elettrico (del tipo industriale), idrico, igienico sanitario, con idonee tubazioni di protezione.

CONFINI : immobile censito al foglio 13, part, n.869 sub 2 e sub 6

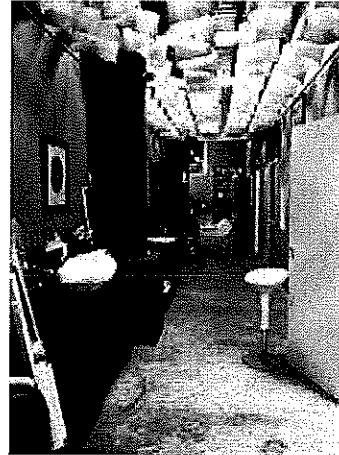
L'IMMOBILE OGGETTO DELLA PRESENTE STIMA CONFINA con la "VIA PO", TRAMITE DISTACCO, con "E-ISTRIBUZIONE S.P.A" e con "CERTRO SERVIZI ARQUATI S.A.S. DI D'ALESIO P. & C.", salvo altri.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e primo, ha un'altezza interna di piano terra variabile da m. 4,00 a m. 3,75 circa. Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 869 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 11.298,00 Euro, indirizzo catastale: D690, piano: TERRA - 1°, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
  - foglio 13 particella 869 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 314 mq, indirizzo catastale: D690, piano: TERRA, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- Area esterna di pertinenza dell'opificio industriale

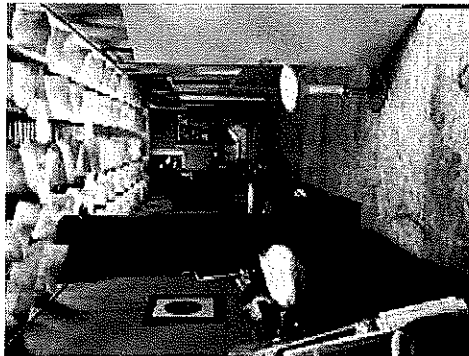
L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1989.





#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono CITTA' DI PESCARA E DI CHIETI). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





**SERVIZI**

centro commerciale

buono ☆☆☆☆ ☆☆☆☆☆

**COLLEGAMENTI**

superstrada

buono ☆☆☆☆ ☆☆☆☆☆

**QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:**

livello di piano:

nella media ☆☆☆☆ ☆☆☆☆☆

esposizione:

buono ☆☆☆☆ ☆☆☆☆☆

luminosità:

buono ☆☆☆☆ ☆☆☆☆☆

panoramicità:

nella media ☆☆☆☆ ☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

nella media ☆☆☆☆ ☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

mediocre ☆☆☆☆ ☆☆☆☆☆

servizi:

nella media ☆☆☆☆ ☆☆☆☆☆

**DESCRIZIONE DETTAGLIATA:**

L'opificio artigianale è realizzato come di seguito descritto:

**CORPO DI FABBRICA PRINCIPALE**

- fondazione del tipoprefabbricato in c.a. "a bicchiere" su strato di calcestruzzo; pilastri di elevazione in c.a. prefabbricati ed in metallo; copertura in travi c.a.v. prefabbricate del tipo a capriata, con sovrastante pannelli nervati di chiusura a superficie esterna impermeabilizzata; solaio interpiano del corpo principale per metà in tegoli c.a.p. e sovrastante soletta collaborante e per metà (lato strada) in struttura portante di ferro (profilati a sezione di doppia T) e sovrastante soletta collaborante; tamponature in pannelli prefabbricati in c.a.v. dello spessore di circa 20 cm.circa; infissi esterni con telai in alluminio e lastre di vetro; pavimenti del tipo massetto industriale al quarzo su strato di vespaio di ciottolato da fiume; canali di gronda predisposti nella struttura. La copertura della superficie sopalcata al piano primo, lato Sud/Ovest, è in pannelli di lamiera grecata coibentata, sorretta da travature metalliche (arcarecci).

**CORPO SECONDARIO**

Il locale magazzino/deposito attiguo al capannone sui lati Sud ed Est è realizzato in struttura di ferro costituita da pilastrini/putrelle a sezione rettangolare, posti in aderenza alle pareti del fabbricato ed alle pareti della recinzione del lotto, ed arcarecci con pendenza verso la recinzione. La copertura è in pannelli di lamiera grecata. La pavimentazione è in massetto industriale.

**IMPIANTI**

Sono esistenti gli impianti elettrico (del tipo industriale), idrico, igienico sanitario, con idonee tubazioni di protezione.



#### RIPARTIZIONE INTERNA

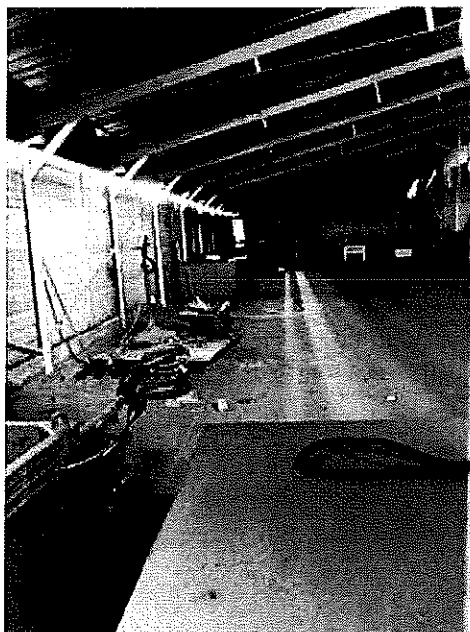
La ripartizione interna del capannone e le sue caratteristiche dimensionali sono illustrate nelle piante grafiche di rilievo dello stato di fatto effettuato in sede di sopralluogo, che si allegano alla presente perizia.

In particolare, il piano terra è suddiviso in vari ambienti tramite tramezzature in doppio cartongesso, in parte controsoffittati. Sono presenti tre vani ad uso ufficio/archivio, un'ampia zona uso esposizione, due ambienti uso laboratorio e deposito, due bagni, di cui uno per persone disabili ed un sottoscala ad uso ripostiglio.

Il piano primo, accessibile da scalinata in ferro, è destinato in massima parte a locale magazzino/deposito, con vano-bagno. Il soppalco del capannone principale, realizzato in tempi diversi e per metà oggetto di concessione edilizia in sanatoria, presenta superfici non complanari, con gradino di circa 10 cm.

Le pavimentazioni sono in massetto cementizio del tipo industriale a superficie liscia.





CLASSE ENERGETICA:



[48,17 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

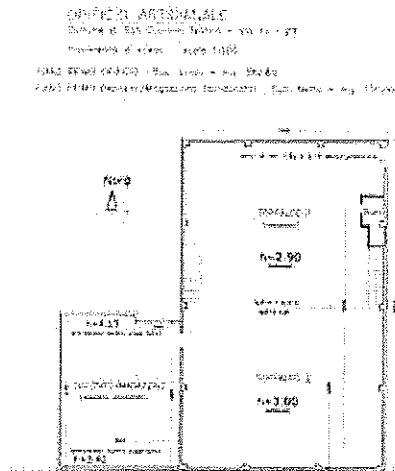
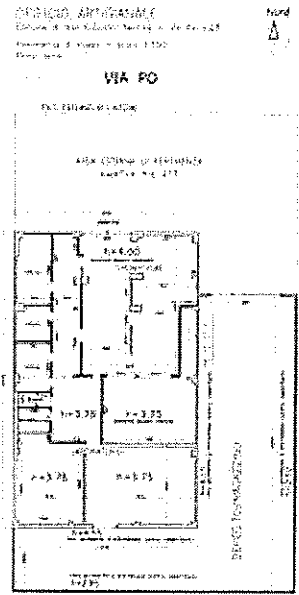
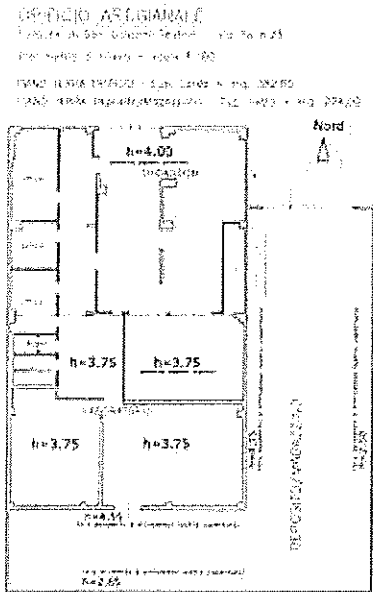
Certificazione APE N. 6902200000032419 registrata in data  
19/12/2014

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
piano terra opificio artigianale	382,80	x	100 %	=	382,80
piano terra locali deposito/magazzino	274,00	x	60 %	=	164,40
piano primo (soppalchi e locale deposito/magazzini)	482,80	x	80 %	=	386,24
<b>Totale:</b>	<b>1.139,60</b>				<b>933,44</b>



**VALUTAZIONE:**

**DEFINIZIONI:**

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

**SVILUPPO VALUTAZIONE:**

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Nella valutazione dell'opificio artigianale è ricompreso anche il valore dell'area esterna di pertinenza identificata dalla particella n. 869 sub.6.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 933,44 x 500,00 = 466.720,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Stato di manutenzione	-23.336,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 443.384,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 443.384,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Le fonti di informazione consultate sono: , osservatori del mercato immobiliare FONTI OMI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE, ed inoltre: INDAGINE DI MERCATO PRESSO AGENZIE IMMOBILIARI DELLA ZONA DOVE RICADE L'IMMOBILE

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;

- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	opificio	933,44	0,00	443.384,00	443.384,00
				443.384,00 €	443.384,00 €

#### Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Tenuto conto della tipologia del fabbricato (opificio artigianale/industriale) e delle caratteristiche strutturali e dimensionali dello stesso, a parere della scrivente una sua eventuale divisione in due unità immobiliari è tecnicamente possibile.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 17.568,10**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 425.815,90**

#### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 2% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 8.516,32**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 4.041,80**

Riduzione per arrotondamento: **€. 257,78**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 413.000,00**

data 04/03/2024

il tecnico incaricato  
Arch. ROMANA ANGELA DI FABIO