

TRIBUNALE di CHIETI  
Sezione Fallimentare

GIUDICE RELATORE: DR. MARCELLO COZZOLINO

FALLIMENTO RG. 04/2023

RELAZIONE di C.T.U. – ESTIMATIVA -

**Rev. del 04/08/2023**

*Ditta Concordataria:* **SODIFARM GROUP srl**

Con sede in San Giovanni Teatino (CH) Via Adige n° 5  
p.i. 01268000682

**immobili in MONTESILVANO (PE), Via San Domenico e Via San Paolo**

*Curatore fallimentare:* Dott. Luca Di Iorio

Il CTU

Geom. Vincenzo Baldassarre

Firmato digitalmente da

**vincenzo baldassarre**

O = Collegio dei  
Geometri di Chieti  
T = Geometra  
C = IT

## 1.0 PREMESSA

Il sottoscritto Geom. Vincenzo Baldassarre, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Chieti al n° 1237, e' stato nominato nella procedura in oggetto, dal curatore fallimentare Dr. Luca Di Iorio, quale esperto estimatore, al fine di stimare e di eseguire, le verifiche ad accertamenti previsti dall' art. 173 bis disp. Att. C.p.C.. sugli immobili di proprieta' della societa' SODIFARM GROUP srl, siti nei comuni di San Giovanni Teatino (CH), Pescara, Montesilvano (PE) e Guidonia Montecelio (Roma), quali elencati in dettaglio nella comunicazione di incarico. Per semplicita' di esposizione e consultazione, gli immobili saranno raggruppati per comune di ubicazione e per ciascun gruppo sara' eseguita una relazione specifica.

La presente relazione avra' ad oggetto i soli immobili siti nel comune di **MONTESILVANO**

## 2.0 QUESITI

**Quesito 1)** prima di ogni attivita', controlli la completezza dei documenti prodotti ai sensi dell' art. 567 2° comma cpc, segnalando immediatamente non solo quelli mancanti, ma anche quelli non idonei;

**Quesito 2)** identifichi e descriva il bene pignorato, con i confini e i dati catastali e l'indicazione dell'atto di provenienza e della relativa trascrizione e verifichi la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento. Segnali l'eventuale necessita' di provvedere all'apposizione dei termini.

**Quesito 3)** ricostruisca, attraverso la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cpc, le vicende giuridiche degli immobili per la durata el ventennio precedente alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento, identificando, quindi, tutti i proprietari per il detto periodo e precisando se sussista continuita' delle trascrizioni e quli siano i diritti della parte eseguita;

**Quesito 4)** In caso di immobili urbani non ancora accatastati, o con accatastamento non aggiornato, produca in opportuna riduzione grafica, i disegni per il perfezionamento della pratica presso l'UTE e specifichi l'esistenza di tale condizione in calce alla descrizione del bene predisposto per l'avviso d'asta;

**Quesito 5)** Accerti la regolarita' edilizia e urbanistica del bene non che l'esistenza della dichiarazione di agibilita' dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa ex art. 173 bis att. cpc;

**Quesito 6)** in caso di opere abusive, il controllo della possibilita' di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono edilizio, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni gia' corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica ai fini della istanza di condono, che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 sesto comma della L. 28/02/85 n° 47, ovvero dell'art. 46 comma 5 del DPR 380/01, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

**Quesito 7)** Accerti la situazione di possesso, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale e' occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti di locazione o affitto registrati in data antecedente al pignoramento;

**Quesito n° 8)** Accerti l'esistenza di formalita', vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente , ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

**Quesito n° 9)** Accerti l'esistenza di formalita', vincoli o oneri anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque non risulteranno non opponibili all'acquirente;

**Quesito n° 10)** Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo a base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro, a non me del disposto dei cui all'art. 568 3° comma cpc come introdotto ex D.L. 83/15

**Quesito n° 11)** Dica se il compendio pignorato, debba essere posto in vendita in uno o piu' lotti, precisando, per ogni ipotesi, la descrizione esatta da riportare nella emananda ordinanza di vendita, (ubicazione, consistenza, confini catastali) ed il relativo prezzo d'asta;

**Quesito n° 12)** Descriva analiticamente tutte le formalita' pregiudizievoli, che dovranno essere cancellate con l'emanando decreto di trasferimento;

**Quesito n° 13)** Riferisca il tutto con relazione scritta, anche su supporto informatico, (DVD) corredata dai relativi elaborati, (disegni, eventuali foto, descrizione per avviso d'asta e questionario riassuntivo dei dati essenziali);

**Quesito n° 14)** Verifichi le certificazioni ex art. 6 D.lgs 311/06.

### 3.0 IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DELLA RELAZIONE

Come già accennato in premessa, la presente relazione avrà ad oggetto i soli immobili di proprietà aziendale, siti nel Comune di Montesilvano.

Gli immobili di che trattasi, nell'insieme, costituiscono una porzione di fabbricato, con accessi plurimi al piano terra e collegati verticalmente da un vano scala e ascensore, il tutto in contiguità orizzontale a tutti i piani e verticale tra il piano terra e piano primo, con porzione di fabbricato di altra ditta.

Al piano **terra**, vi sono n° 4 unità immobiliari e specificamente:

- 1) Locale commerciale della superficie catastale di mq. 179; in catasto fabbricati, al fg. 3 part. 118, **sub. 24**
- 2) Locale commerciale della superficie catastale di mq. 66; in catasto fabbricati, al fg. 3 part. 118, **sub. 17**
- 3) Locale adibito a poliambulatorio medico della superficie catastale di mq. 168; in catasto fabbricati al fg. 3 part. 118, **sub. 20**
- 4) Locale autorimessa della superficie catastale di mq. 24; in catasto fabbricati al fg. 3 part. 118 **sub. 29**

Al piano **primo**, vi è n° 1 unità immobiliare e specificamente:

- 5) Appartamento adibito a studi medici della superficie catastale di mq. 217; in catasto fabbricati al fg. 3, part. 118, **sub. 26**;

Al piano **secondo**, vi è n° 1 unità immobiliare e specificamente:

- 6) Appartamento adibito a studi medici della superficie catastale di mq. 175; in catasto fabbricati al fg. 3 part. 118, **sub. 22**.

### 4.0 RISPOSTE AI QUESITI:

La stima, sarà eseguita per singola unità immobiliare, come elencata al paragrafo precedente e conseguentemente per ciascuna unità immobiliare saranno riportate anche le risposte a tutti i quesiti formulati.

#### Lotto n° 1

- 1) Locale commerciale della superficie catastale di mq. 179; in catasto fabbricati, al fg. 3 part. 118, **sub. 24**

## FARMACIA

**quesito 1)** prima di ogni attività, controlli la completezza dei documenti prodotti ai sensi dell' art. 567 2° comma cpc, segnalando immediatamente non solo quelli mancanti, ma anche quelli non idonei;

La parte richiedente la vendita ha fornito relazione notarile ex art. 567 2° comma che si allega alla presente (Cfr All. 23). Tale documento e' datato 30/08/2017; il sottoscritto ha provveduto ad eseguire l'aggiornamento delle ispezioni ipota-catastali, riportate al paragrafo 3.

**quesito 2 )** identifichi e descriva il bene pignorato, con i confini e i dati catastali e l'indicazione dell'atto di provenienza e della relativa trascrizione e verifichi la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento. Segnali l'eventuale necessita' di provvedere all'apposizione dei termini.

Rif. lotto n°	Descrizione	piano	fg	part	sub	cat	sup cat	rendita
1	Locale commerciale adibito a FARMACIA	terra	21	118	24	C/1	179	€ 5.072,02

#### **REV 04-08-23 errata corrige**

Rif. Cespite n°	Descrizione	piano	fg	part	sub	cat	sup cat	rendita
1	Locale commerciale adibito a FARMACIA	terra	3	118	24	C/1	179	€ 5.072,02

#### **Breve descrizione:**

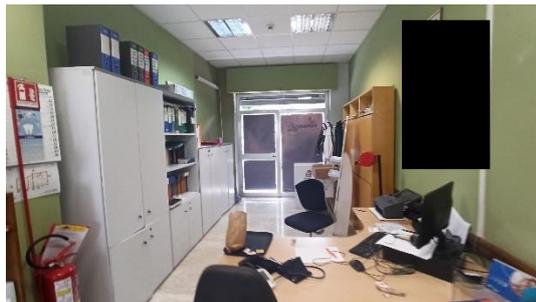
**Locale commerciale**, sito in Montesilvano, Via San Domenico n° 16/2, piano terra, a confine con Via San Domenico, locale commerciale stessa ditta (sub. 17), corte condominiale, altra u.i.u. stessa ditta (sub. 20), vano scala, corte condominiale, salvo altri.

Locale commerciale ubicato al piano terra di una palazzina articolata su n° 3 piani (terra, primo, secondo), con quattro vetrine e accesso da via San Domenico, vetrina apribile e due finestre sulla facciata prospiciente la corte condominiale lato nord-est, tramite la quale si accede anche al vano scala.

L'unita' immobiliare attualmente destinata a "farmacia", e' dotata di un locale per esposizione e vendita, locali retro-farmacia, locali di servizio, e locali igienici, locale ufficio, ed e' collegato funzionalmente per tramite di una porta, alla unita' immobiliare sub. 17.

#### **Finiture e stato di conservazione:**

I locali sono rifiniti per l'uso al quale sono predisposti: pavimenti in marmo, controsoffitti in fibra-gesso con impianto di illuminazione incassato, impianto di riscaldamento e raffrescamento a pompa di calore ad espansione diretta, infissi in alluminio anodizzato. Lo stato di conservazione e' mediocre. La facciata esterna lato strada e' rivestita con lastre di travertino.





**Identificazione catastale:**

In catasto fabbricati l'u.i.u. e' riportata al Fg. 3 Part. 118 Sub. **24** zona cens 1, categoria C/1, classe 4, consistenza mq. 163, superficie catastale mq. 192, rendita € 5.072,02. *(cfr visura catastale attuale e planimetria All. 1)*

**Provenienza:**

- SODIFARM Group srl con sede in San Giovanni Teatino (CH), - proprieta' 100% - in forza dell'atto di mutamento di denominazione societaria a rogito notaio De Matteis di Chieti del 27/03/2014 rep. 67606.

**quesito 3)** ricostruisca, attraverso la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cpc, le vicende giuridiche degli immobili per la durata el ventennio precedente alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento, identificando, quindi, tutti i proprietari per il detto periodo e precisando se sussista continuita' delle trascrizioni e quli siano i diritti della parte eseguita;

Al fine di accertare quanto richiesto, e' stato eseguito preventivamente un accertamento storico catastale ventennale, che di seguito si riporta:

**Storica catastale sub. 24** *(cfr visura storica e planimetria catastale All. 1)*

Alla attualita' l' u.i.u. di che trattasi e' identificata come segue:

foglio 3 particella 118 **sub. 24** categoria C/1, classe 4, consistenza 144 mq, superficie catastale 179 mq, rendita € 5.072,02 (diversa distribuzione spazi interni DOCFA PE0009778.1/2023) - il subalterno e' stato originato dalle seguenti variazioni:

foglio 3 particella 118 **sub. 19** categoria C/1, classe 4, consistenza 163 mq, superficie catastale 192 mq, rendita € 5.741,24

- 01/12/2010 variazione del classamento;

- 01/12/2009 diversa distribuzione interna, frazionamento e fusione sub 2 – 11 – 12;

**Intestazione attuale:**

- SODIFARM Group srl con sede in San Giovanni Teatino (CH), - proprieta' 100% - in forza dell'atto di mutamento di denominazione societaria a rogito notaio De Matteis di Chieti del 27/03/2014 rep. 67606.

**Proveniente da:**

- [redacted]

[redacted] ni del 28/11/2007 rep. 57167;

- [redacted], intestazione precedente al ventennio.

Sulla scorta della su-riportata situazione storica catastale, e' stata eseguita la ispezione c/o la conservatoria dei RR.II. per accertare la continuita' delle trascrizioni e rilevare eventuali "pregiudizievoli".

**TRASCRIZIONI**

- r.p. 8937/2014 *(cfr. all. 2)*

L' u.i.u. e' pervenuta alla SODIFARM srl a seguito all'atto di mutamento di denominazione o ragione sociale (da [redacted] rogito notar Giovanni De Matteis del 27/03/2014 rep. 67606;

- r.p. 14072/2007 (cfr. all. 3)

Alla [redacted]

[redacted]  
[redacted]  
del 27/08/1975; parte a rogito notaio Domenico Di Carlo del 19/02/1976 rep. N° 107033 e parte in forza dell'atto di cessione di diritti a rogito notaio Di Carlo del 11/11/1982 rep. N° 125627/9612.

Sussiste la continuita' delle trascrizioni nel ventennio antecedente la data di dichiarazione del fallimento.

### ISCRIZIONI, FORMALITA', VICOLI E ONERI

relative alle ispezioni eseguite

- r.p. 1698/2016 (cfr. all. 4)

Ipoteca Giudiziale di € 400.000,00 iscritta in data 10/08/2016 a favore della BANCA CARIM – Cassa di risparmio di Rimini S.P.A. derivante da decreto ingiuntivo di € 569.101,85 del 03/06/2016 n° 1057;

- r.p. 1635/2016 (cfr. all. 5)

Ipoteca Giudiziale di € 390.000,00, iscritta in data 03/08/2016, a favore di UNIPOL SpA di Bologna (BO), derivante da Decreto Ingiuntivo di € 294.231,13 n° 2568 del 26/07/2016;

- r.p. 727/2016 (cfr. all.6)

Ipoteca Giudiziale di € 500.000,00 iscritta in data 20/04/2016, a favore della BCC di Cappelle sul Tavo (PE), derivante da Decreto Ingiuntivo di € 350.796,98 del 10/03/2016 n° 818;

- r.p. 4770/2007 (cfr. all. 7)

Ipoteca di € 2.800.000,00 a favore della Cassa di risparmio della provincia di Chieti S.P.A., a garanzia di mutuo fondiario di €1.400.000,00 accesa con atto a rogito notar Giovanni De Matteis del 28/11/2007, rep. 57168 (durata 15 anni).

Si allegano inoltre, elenco formalita' sub. 24-19-2 (cfr. all 8)

**quesito 4)** In caso di immobili urbani non ancora accatastati, o con accatastamento non aggiornato, produca in opportuna riduzione grafica, i disegni per il perfezionamento della pratica presso l'UTE e specifichi l'esistenza di tale condizione in calce alla descrizione del bene predisposto per l'avviso d'asta;

La planimetria castale, corrisponde allo stato di fatto per quanto attiene alle partizioni interne e consistenza; manca della vetrina esistente nel locale ufficio, lato cortile interno e della finestra alta nel locale farmacia, che affaccia sul cortile lato mare.

**Quesito 5)** Accerti la regolarita' edilizia e urbanistica del bene non che l'esistenza della dichiarazione di agibilita' dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa ex art. 173 bis att. cpc;

#### Atti autorizzativi edilizi:

Il fabbricato di cui il locale commerciale e' parte, risulta essere stato costruito anteriormente al 1967 e ampliato in forza dei seguenti atti autorizzativi:

- L.E. del 03/07/1968;

- L.E. del 15/07/1972;

- P.d.C. in Sanatoria n° 4981 del 15/05/2009 rif. Domanda di condono edilizio prot. 038924 del 20/11/1985

- DIA prot. 38508 del 27/06/2008 per installazione piattaforma elevatrice per abbattimento barriere architettoniche;

- P.d.C. n° A09-64 del 24/06/2009

In data 18/02/2014 e' stato rilasciato Certificato di agibilità prot.gen n° 008682 (cfr. all. 9)

**Rev. del 04-08-2023 errata corrige**

In data 09/11/2022, e' stata inoltrata [redacted] ta' di legale rappresentante della soc. Sodifarm Group srl, per modifiche alle tramezzature interne

**Conformita' edilizia:**

L'unita' immobiliare risulta conforme al progetto ultimo autorizzato, salvo alcune modifiche alle partizioni interne eseguite con pareti rimovibili in cartongesso e/o mobili fissi, quali riportati nella planimetria catastale del 22/02/2023.

**Rev. del 04-08-2023 errata corrige**

L'unita' immobiliare risulta conforme agli atti autorizzativi rilasciati e/o asseverati.

**quesito 6)** in caso di opere abusive, il controllo della possibilita' di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono edilizio, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni gia' corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica ai fini della istanza di condono, che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 sesto comma della L. 28/02/85 n° 47, ovvero dell'art. 46 comma 5 del DPR 380/01, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Le modifiche alla partizioni interne eseguite senza autorizzazione edilizia possono essere sanate ex art. 36-37 DPR 380/01. Le spese stimate ammontano ad € 1.000,00 per oblazione, bolli e diritti ed € 1.500,00 per onorari tecnici.

**Rev. del 04-08-2023 errata corrige**

Trattasi di unita' immobiliare conforme, non necessita' di "sanatoria edilizia".

**quesito 7)** Accerti la situazione di possesso, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale e' occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti di locazione o affitto registrati in data antecedente al pignoramento;

**LOCATO** in forza del contratto di affitto del 12/03/2008 tra [redacted] registrato a Chieti il 23/05/2008; contratto di affitto commerciale per esercizio attivita' esclusiva di farmacia, con divieto di modifica attivita', durata anni 6 a partire dal 12/03/2008 (contratto scaduto; non sono state fornite scritture di rinnovo e/o estensione della scadenza); canone di locazione annuo € 36.000,00 da corrispondere in rate mensili anticipate di € 3.000,00. N.B. Il contratto di locazione comprende anche il contiguo locale sub. 17 ex sub. 10. Per ulteriori specifiche clausole vedasi il contratto allegato e le disposizioni poste in essere dal curatore fallimentare (cfr. all. 10)

**quesito 8)** Accerti l'esistenza di formalita', vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

In esito agli accertamenti ipo-catastali eseguiti nell'ambito del ventennio che precede la data odierna, si puo' riferire che non sono stati rinvenuti oneri specifici trascritti che restano in capo all'acquirente, salvo quanto riportato negli atti di compravendita.

L'unita' immobiliare e' parte di un fabbricato non costituito in condominio; le spese di manutenzione ordinaria delle parti comuni vengono sostenute dalla proprieta' unica (Sodifarm Group srl) per tutte le unita' immobiliari facenti parte della porzione di fabbricato di sua proprieta'.

Alla data odierna non risultano impegni di spesa per lavori di manutenzione straordinaria.

Per quanto attiene ai contratto di affitto, vedasi le condizioni riportate negli stessi e gli atti posti in essere dal curatore fallimentare.

**quesito 9)** Accerti l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque non risulteranno non opponibili all'acquirente;

Con riferimento all'immobile in oggetto, saranno cancellati e/o eseguite "restrizioni" delle pregiudizievoli sotto riportate:

- r.p. 1698/2016

Ipoteca Giudiziale di € 400.000,00 iscritta in data 10/08/2016 a favore della BANCA CARIM – Cassa di risparmio di Rimini S.P.A. derivante da decreto ingiuntivo di € 569.101,85 del 03/06/2016 n° 1057;

- r.p. 1635/2016

Ipoteca Giudiziale di € 390.000,00, iscritta in data 03/08/2016, a favore di UNIPOL SpA di Bologna (BO), derivante da Decreto Ingiuntivo di € 294.231,13 n° 2568 del 26/07/2016;

- r.p. 727/2016

Ipoteca Giudiziale di € 500.000,00 iscritta in data 20/04/2016, a favore della BCC di Cappelle sul Tavo (PE), derivante da Decreto Ingiuntivo di € 350.796,98 del 10/03/2016 n° 818;

- r.p. 4770/2007

Ipoteca di € 2.800.000,00 a favore della Cassa di risparmio della provincia di Chieti S.P.A., a garanzia di mutuo fondiario di €1.400.000,00 accesa con atto a rogito notar Giovanni De Matteis del 28/11/2007, rep. 57168 (durata 15 anni).

**quesito 10)** Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo a base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro, a non me del disposto dei cui all'art. 568 3° comma cpc come introdotto ex D.L. 83/15

Il metodo di stima da adottarsi per le finalità previste dalla presente relazione, ovvero quello di ricercare il più probabile valore di mercato in condizioni di libera vendita, e' quello sintetico-comparativo. Tale metodo necessita del reperimento di dati oggettivi relativi a recenti transazioni e/o prezzi di immobili simili immessi sul mercato da operatori immobiliari (comparabili) e della conoscenza del mercato immobiliare della zona ove il bene e' ubicato in tutti i suoi aspetti: prezzi medi, dinamicità del mercato, sviluppi futuri; cio' e' necessario per poter apportare i coefficienti correttivi che tengano conto delle specificità dell'immobile oggetto di stima rispetto a quelli di riferimento.

Relativamente all'immobile specifico oggetto di stima, il sottoscritto, preliminarmente fa rilevare che la stima viene eseguita' con riferimento allo stato di fatto in cui l'immobile e' stato rilevato, con tutti gli arredi e/o impianti fissi e/o controsoffittature esistenti. La stima del valore di mercato non terra' conto della destinazione specifica attuale (farmacia) ma fara' riferimento ai prezzi medi dei locali commerciali. Infatti l'unità immobiliare puo' essere adibita a qualsiasi altra attività commerciale compatibile con i piani urbanistici e di commercio.

L'unità immobiliare come accennato al paragrafo 2 e' in stato di conservazione e manutenzione "mediocre".

Il mercato dei locali commerciali e' sufficientemente dinamico, per cui possono essere reperiti dati di immobili e/o transazioni eseguite in epoca recente, comparabili, con opportuni coefficienti di rettifica.

Il prezzo medio acquisito dalla predette ricerche, ponderate con la conoscenza personale del mercato, oscilla in una forchetta che va da €/mq 1.300,00 ad €/mq 1.800,00.

L'OMI, per la zona in oggetto, stima prezzi variabili da €/mq. 990,00 a €/mq. 1.850,00.

Di seguito si riportano i prezzi proposti per la vendita di alcune unità immobiliari comparabili, per ubicazione, consistenza e destinazione, presi a riferimento unitamente alla esperienza diretta per stimare il prezzo medio di mercato, i prezzi medi desunti dalla banca dati OMI, i prezzi di alcune transazioni in zona presenti negli archivi OMI

#### **OFFERTE COMMERCIALI di immobili uso locali commerciali**

### Locale commerciale in Vendita

€ 220.000  1 locale  143 m<sup>2</sup> superficie  2 bagni

#### Descrizione

##### PRESTIGIOSO LOCALE COMMERCIALE IN ZONA CENTRALE

V286 - A Montesilvano, in pieno centro, proponiamo in vendita, in esclusiva, un prestigioso locale commerciale al piano terra fronte piazza, in palazzina di recente costruzione.

L'immobile ha una superficie di 143 mq. ed è dotato di doppio ingresso, grandi vetrine perfettamente visibili ed impianti altamente tecnologici.

Zona di grande interesse turistico e commerciale, tra le più frequentate della città.

Prezzo richiesto € 220.000.

Possibilità di frazionamento in due locali distinti ed autonomi.

Adatto a molteplici attività commerciali, ideale anche per investimento.

La proprietà è completata da un comodo magazzino e da n° 4 posti auto coperti, riservati in uso esclusivo.

#### Caratteristiche

RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO	V286 - 21/04/2023
CONTRATTO	Vendita
TIPOLOGIA	Locale commerciale
SUPERFICIE	143 m <sup>2</sup>

prezzo richiesto	sup. comm.le	€/mq
€ 220.000,00	143	€ 1.538,46

### Locale commerciale in Vendita

€ 250.000  2 locali  188 m<sup>2</sup> superficie  1 bagno  1 piano

#### Descrizione

##### LOCALE COMMERCIALE A MONTESILVANO

Proponiamo su strada ad alto traffico, locale commerciale fronte strada di circa 188 mq. Situato in C.so Umberto I a Montesilvano, vicinissimo all'uscita Asse Attrezzata e a cinque minuti di auto da Pescara centro. Nelle vicinanze ci sono numerose attività commerciali, adiacente un bar e nell'immediata vicinanza c'è la fermata della navetta urbana. Ha una vetrina fronte strada, garantendo un'ottima visibilità.

Soluzione ideale per uffici e negozi al dettaglio.

Per fissare un appuntamento, chiamaci al numero verde gratuito 800202222. Questa descrizione ha valore puramente indicativo e non costituisce elemento contrattuale.

#### Caratteristiche

RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO	FIMM_00018699 - 15/02/2023
CONTRATTO	Vendita
TIPOLOGIA	Locale commerciale
SUPERFICIE	188 m <sup>2</sup> - Vedi dettaglio
LOCALI	2 locali, 1 bagno - uno o più adatto a persone disabili, doppio ingresso
PIANO	Piano terra, con accesso disabili
TOTALE PIANI EDIFICIO	1 piano
ALTEZZA SOFFITTI	4 m

prezzo richiesto	sup. comm.le	€/mq
€ 250.000,00	188	€ 1.329,79



### Locale commerciale via Inghilterra, Porto Allegro, Montesilvano

€ 195.000  103 m<sup>2</sup> superficie

Montesilvano marina, via Inghilterra, proponiamo in vendita locale commerciale al piano terra del recente complesso residenziale Libra. Il complesso sorge in prima fila sul mare di Montesilvano Marina, affacciandosi su di una piazza attrezzata con aree verdi e pavimentate...



 VISITA  MESSAGGIO  

prezzo richiesto	sup. comm.le	€/mq
€ 195.000,00	103	€ 1.893,20

## BANCA DATI OMI prezzi medi immobili uso locali commerciali



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2**

Provincia: PESCARA

Comune: MONTESILVANO

Fascia/zona: Centrale/- P.ZA S.FRANC. MUNICIP. INIZIO VIA VESTINA, C.SO UMBERT  
O E STAZIONE FERROVIARIA

Codice zona: B1

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

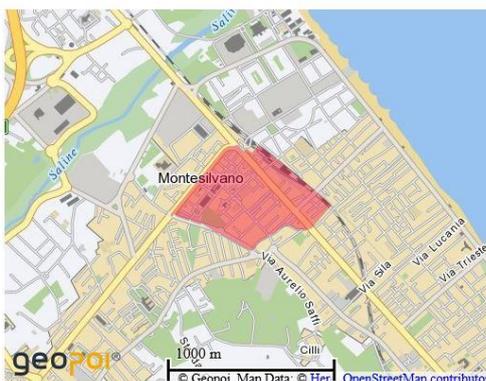
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Normale	490	870	L	2,5	4,6	L
Negozi	Normale	990	1850	L	5,5	10	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)

Spazio disponibile per annotazioni



### Montesilvano: Quotazioni Immobiliari per Tipologia

Scegli una tipologia e visualizza le relative quotazioni immobiliari

RESIDENZIALE

COMMERCIALE

TERZIARIA



**Negozi**

Vendita Min: 1.038 €/m<sup>2</sup> - Max: 1.831 €/m<sup>2</sup>

Affitto Min: 5,00 €/m<sup>2</sup> - Max: 8,50 €/m<sup>2</sup>

-1,42%



**Magazzini**

Vendita Min: 578 €/m<sup>2</sup> - Max: 960 €/m<sup>2</sup>

Affitto Min: 2,44 €/m<sup>2</sup> - Max: 4,22 €/m<sup>2</sup>

-1,42%

Il prezzo medio di mercato degli immobili comparabili puo' essere quindi stimato in €/mq. 1.550,00 (€/mq 1.300,00+€/mq 1.800,00).

Rispetto agli immobili comparabili, quello oggetto di stima, merita coefficienti maggiorativi, per ubicazione, (centrale, su strada di ampio traffico) disponibilita' di ampio parcheggio pubblico nelle immediate vicinanze, (ampio parcheggio pubblico sul fronte dell'immobile), maggiore altezza interpiano mt. 4,00, dotazione di impianti, (impianto di climatizzazione a soffitto); La maggiorazione rispetto ai prezzi medi di mercato puo' essere stimata in almeno il 20%, per cui assumendo come base di calcolo € 1.550,00 (media tra 1.300 e 1.800) l'incremento calcolato e' di € 310,00 approssimabili ad € 300,00; il prezzo per unita' di superficie stimato per il bene in oggetto e' dato percio' dalla sommatoria tra il prezzo medio di mercato (€ 1.550,00) e l'incremento per le specificita' migliorative sopra esplicitate (€ 300,00) ammontante complessivamente ad € 1.850,00 (milleottococinquanta/00).

La stima del prezzo di mercato scaturira' quindi dalla moltiplicazione del prezzo/mq (€ 1.850,00) per la superficie commerciale dell'immobile, (mq. 215,01), come determinata nella tabella che segue:

Rif. Cespite n°	Descrizione	piano	fg	part	sub	cat	sup cat	rendita	Destinazione	sup lorda	Coeff. Omog.	Sup. ragg.	Sup. tot. ragg.
1	Locale commerciale adibito a FARMACIA	terra	21	118	24	C/1	179	€ 5.072,02	negozio e retronegozio	164,27	1,00	164,27	
									ufficio	41,54	1,00	41,54	
									locali accessori	18,40	0,50	9,20	
													215,01

### REV 04-08-23 errata corrige

Rif. Cespite n°	Descrizione	piano	fg	part	sub	cat	sup cat	rendita	Destinazione	sup lorda	Coeff. Omog.	Sup. ragg.	Sup. tot. ragg. - comm.le-
1	Locale commerciale adibito a FARMACIA	terra	3	118	24	C/1	179	€ 5.072,02	negozio e retronegozio	164,27	1,00	164,27	
									ufficio	41,54	1,00	41,54	
									locali accessori	18,40	0,50	9,20	
													215,01

Stima del piu' probabile **VALORE DI MERCATO** dell'immobile, con metodo sintetico comparativo:

€/mq. 1.850,00 \* mq 215 = **€ 397.750,00** (trecentonovantasettemilasettecentocinquanta/00).

### Stima in base al VALORE DI CAPITALIZZAZIONE

Trattandosi di immobile "a reddito" (locale commerciale -farmacia- ) il sottoscritto CTU ritiene opportuno valutare anche il valore di capitalizzazione, a fini comparativi.

Tale valore sara' stimato rapportando il reddito netto ritraibile derivato dal contratto di affitto, al saggio di capitalizzazione.

Il canone netto di locazione sara' calcolato detraendo al canone lordo una percentuale forfettaria del 25% (dato bibliografico). Nel caso specie, il canone lordo e' stato prima rivalutato ai sensi di legge alla data odierna e quindi detratto delle spese di parte padronale (25%)

Il saggio di capitalizzazione medio e' stato calcolato rapportando i valori medi OMI dei canoni di locazione e dei prezzi di mercato.

Il saggio derivato a tale calcolo, sara' utilizzato senza apportare coefficienti migliorativi, ritenendoli compensati di quelli peggiorativi, attinenti preminentemente alla qualita' delle finiture e stato di conservazione dell'immobile.

I dati di calcolo sono riassunti nelle tabelle che seguono:

### CALCOLO CANONE DI AFFITTO RIVALUTATO alla data della scadenza del contratto 11/03/2014

Il canone di affitto al 12/03/2008 era pari ad € 36.000,00, ed era riferito ai locali adibiti propriamente a farmacia sub. 24 ed a quelli a locali di servizio complementari sub. 17

Si procede di seguito da prima a rapportare il canone di affitto alla sola superficie a locale farmacia e quindi a rivalutare la relativa quota di canone alla data di scadenza del contratto 12/03/2014.

Sup. comm.le locale farmacia mq. 215.01

Sup. comm.le locali complementari mq. 71.07

Calcolo quota di canone relativa al locale farmacia  
 $\text{€ } 36.000 / (215.01 + 71.07) * 215.01 = \text{€ } 27.056,63$

## Calcolo del canone rivalutato

Servizio Richiesto: Calcolo della Sola Rivalutazione

**Capitale Iniziale: € 27.056,63**

Data Iniziale: 12/03/2008

Data Finale: 12/03/2014

Decorrenza Rivalutazione: Marzo 2008

Scadenza Rivalutazione: Marzo 2014

**Rivalutazione applicata al 75 %**

Indice Istat utilizzato: FOI generale

Indice alla Decorrenza: 133,2

Indice alla Scadenza: 107,2

Raccordo Indici: 1,373

Coefficiente di Rivalutazione: 1,105

Totale Rivalutazione al 75%: € 2.130,71

**Capitale Rivalutato al 75% (s.e.o): € 29.187,34**

CALCOLO CANONE ANNUO NETTO		
canone annuo		
lordo	detrazione	netto
100%	25%	75%
<b>29.187,34</b>	€ 7.296,84	<b>€ 21.890,51</b>

							CALCOLO SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE MEDIO		
DATI OMI 2° sem 2022							dati calcolati		
prezzi di mercato al mq				canoni di locazione mensile			canone annuo lordo	canone annuo netto	saggio capit.
destinazione	min	max	medio	min	max	medio	medio/mq	medio/mq *	derivato
UFFICI	990	1850	1420	5,5	10	7,75	93	0,75	4,91%

## STIMA VALORE DI CAPITALIZZAZIONE

$V = \text{canone annuo netto} / \text{saggio capit.}$

Canone annuo netto € **€ 21.890,51**

Saggio di capitalizzazione (saggio medio) 4,91%

calcolo VALORE CAPITALIZZAZIONE		
canone annuo netto	saggio capit.	Valore capitalizz.
€ 21.890,51	4,91%	<b>€ 445.656,16</b>

Il valore ottenuto con il metodo di stima per capitalizzazione (€ 445.000,00) e' maggiore di quello stimato con il metodo sintetico comparativo. La maggiorazione e' di circa il 12%. Tale divergenza e' da ricercarsi nel canone di locazione

contrattualizzato che risulta piu' alto anche dei massimi di zona. Si ritiene che tale condizione contrattuale possa essere stata ottenuta essendo i locali gia' destinati, allestiti e utilizzati a "farmacia" da diversi anni, per cui non puo' rappresentare una condizione normale, ripetibile in libero mercato, quale deve essere quella da prendere in considerazione nella stima.

#### **CONCLUSIONI:**

In ragione quanto sopra analizzato ed esposto il sottoscritto ritiene poter stimare il piu' probabile valore di mercato dell'immobile *de quo*, con riferimento al valore stimato col metodo *sintetico comparativo* pari ad **€ 397.750,00** (*trecentonovantasettemilasettecentocinquanta/00*).

**quesito 11)** Dica se il compendio pignorato, debba essere posto in vendita in uno o piu' lotti, precisando, per ogni ipotesi, la descrizione esatta da riportare nella emananda ordinanza di vendita, (ubicazione, consistenza, confini catastali) ed il relativo prezzo d'asta;

L'immobile in oggetto puo' essere venduto in lotto autonomo

**quesito 12)** Descriva analiticamente tutte le formalita' pregiudizievoli, che dovranno essere cancellate con l'emanando decreto di trasferimento;

Dovranno essere eseguite le "restrizioni" proporzionali, alle seguenti formalita':

- *r.p. 1698/2016*

Ipoteca Giudiziale di € 400.000,00 iscritta in data 10/08/2016 a favore della BANCA CARIM – Cassa di risparmio di Rimini S.P.A. derivante da decreto ingiuntivo di € 569.101,85 del 03/06/2016 n° 1057;

- *r.p. 1635/2016*

Ipoteca Giudiziale di € 390.000,00, iscritta in data 03/08/2016, a favore di UNIPOL SpA di Bologna (BO), derivante da Decreto Ingiuntivo di € 294.231,13 n° 2568 del 26/07/2016;

- *r.p. 727/2016*

Ipoteca Giudiziale di € 500.000,00 iscritta in data 20/04/2016, a favore della BCC di Cappelle sul Tavo (PE), derivante da Decreto Ingiuntivo di € 350.796,98 del 10/03/2016 n° 818;

- *r.p. 4770/2007*

Ipoteca di € 2.800.000,00 a favore della Cassa di risparmio della provincia di Chieti S.P.A., a garanzia di mutuo fondiario di €1.400.000,00 accesa con atto a rogito notar Giovanni De Matteis del 28/11/2007, rep. 57168 (durata 15 anni).

**quesito 13)** Riferisca il tutto con relazione scritta, anche su supporto informatico, (DVD) corredata dai relativi elaborati, (disegni, eventuali foto, descrizione per avviso d'asta e questionario riassuntivo dei dati essenziali);

-----

**quesito 14)** Verifichi le certificazioni ex art. 6 D.lgs 311/06.

Per l'unita' immobiliare in oggetto, non risulta essere stato redato APE (vedasi attestazione della Provincia e Ambiente srl di Pescara, trasmessa a mezzo mail-pec in data 31/05/2023) (*cf. all. 11*)

## Lotto n° 2

- 1) Locale commerciale della superficie catastale di mq. 66; in catasto fabbricati, al fg. 3 part. 118, **sub. 17**

## Locali complementari alla FARMACIA

**quesito 1)** prima di ogni attivita', controlli la completezza dei documenti prodotti ai sensi dell' art. 567 2° comma cpc, segnalando immediatamente non solo quelli mancanti, ma anche quelli non idonei;

La parte richiedente la vendita ha fornito relazione notarile ex art. 567 2° comma che si allega alla presente (*Cfr All. 23*). Tale documento e' datato 30/08/2017; il sottoscritto ha provveduto ad eseguire l'aggiornamento delle ispezioni ipota-catastali, riportate al paragrafo 3.

**quesito 2)** identifichi e descriva il bene pignorato, con i confini e i dati catastali e l'indicazione dell'atto di provenienza e della relativa trascrizione e verifichi la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento. Segnali l'eventuale necessita' di provvedere all'apposizione dei termini.

Rif. Cespite n°	Descrizione	piano	fg	part	sub	cat	sup cat	rendita
2	Locale commerciale adibito a locali pertinenziali e complementari della FARMACIA	terra	3	118	17	C/1	66	2.377,38

### Breve descrizione:

**Locale commerciale** sito in Montesilvano, Via San Domenico n° 18/2, piano terra, a confine con: propr. stessa ditta (sub. 24), Via San Domenico, propr. Baiocchi Giuliana e altri (part.885), corte condominiale, salvo altri. Trattasi di **locale commerciale** ubicato al piano terra di una porzione di fabbricato ad unica elevazione posta in contiguita' con altra porzione di fabbricato costituente parte del sub. 24. Il locale e' provvisto di due vetrine prospicienti la Via San Domenico ed e' composto di due ampi vani e servizio igienico. Dei due locali in cui l'unita' immobiliare e' divisa, solo uno e' autorizzato a "locale commerciale", quello contiguo al locale farmacia, l'altro e' a destinazione "deposito" come risulta dalla DIA del 2010.

### Finiture e stato di conservazione:

L'unita' immobiliare risulta essere in mediocre stato di conservazione, interamente controsoffittato, con impianto di illuminazione inserito nella controsoffittatura. Attualmente e' collegata funzionalmente per tramite di una porta interna alla zona ufficio della farmacia (sub. 24) ed e' adibita a retrobottega e deposito. I pavimenti sono in graniglia di marmo, gli infissi in alluminio anodizzato. Esternamente le pareti sono intonacate senza tingeggiatura, la copertura e' a terrazza praticabile e costituisce parte del terrazzo a livello della unita' immobiliare al piano primo.





**Identificazione catastale:**

In catasto fabbricati l'u.i.u. e' riportata al Fg. 3 Part. 118 sub. **17** zona cens. 1, categoria C/1, classe 5, consistenza 57 mq, superficie catastale mq 66, rendita € 2.337,38. *(cfr piantina catastale, visura catastale storica All. 12)*

**provenienza:** pervenuto in forza dell'atto di mutamento di denominazione societaria a rogito notaio De Matteis di Chieti del 27/03/2014 rep. 67606 da [REDACTED] a SODIFARM Group srl con sede in San Giovanni Teatino (CH), - proprieta' 100% - - r.p. 8937/2014 *(cfr. all. 2)*

**quesito 3)** ricostruisca, attraverso la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cpc, le vicende giuridiche degli immobili per la durata el ventennio precedente alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento, identificando, quindi, tutti i proprietari per il detto periodo e precisando se sussista continuita' delle trascrizioni e quli siano i diritti della parte eseguita;

Al fine di accertare quanto richiesto, e' stato eseguito preventivamente un accertamento storico catastale ventennale, che di seguito si riporta:

**Storica catastale sub. 17** *(cfr visura storica catastale All.- 12)*

Alla attualita' l' u.i.u. di che trattasi e' identificata come segue:

foglio 3 particella 118 **sub. 17** categoria C/1, classe 5, consistenza 57 mq, superficie catastale 66 mq, rendita € 2.337,38;

il subalterno e' stato originato dalle seguenti variazioni:

- 06/08/2011 variazione nel classamento;
- 06/08/2010 diversa distribuzione degli spazi interni;
- 13/05/2010 variazione nel classamento
- 13/05/2009 variazione della destinazione (da C/2 a C/1; da **sub. 10** a sub. 17 );
- 24/07/2003 variazione identificativi per allineamento mappe (da part. 119 **sub. 3** a part. 118 sub. 10)
- 04/11/1991 FUSIONE Part. 119 sub 1 (A/5) sub 2 (C/2)

Intestazione attuale:

- SODIFARM Group srl con sede in San Giovanni Teatino (CH), - proprieta' 100% - in forza dell'atto di mutamento di denominazione societaria a rogito notaio De Matteis di Chieti del 27/03/2014 rep. 67606.

Proveniente da:

- [REDACTED] Giovanni Teatino (CH), - proprieta' 100% - in forza dell'atto di compravendita a rogito notaio De Matteis Giovanni del 28/11/2007 rep. 57167;
- [REDACTED] – proprieta' 100% VOLTURA in atti dal 27/03/97 a seguito di atto pubblico del 11/11/1982.

Sulla scorta della su-riportata situazione storica catastale, e' stata eseguita la ispezione c/o la conservatoria dei RR.II. per accertare la continuita' delle trascrizioni e rilevare eventuali "pregiudizievoli", in aggiornamento alla relazione notarile.

**TRASCRIZIONI**

- r.p. 8937/2014 (cfr. all. 2)

L' u.i.u. e' pervenuta alla SODIFARM srl a seguito all'atto di mutamento di denominazione o ragione sociale (da [REDACTED] notar Giovanni De Matteis del 27/03/2014 rep. 67606;

- r.p. 14072/2007 (cfr. all. 3)

All [REDACTED] era pervenuta in forza dell'atto di compravendita a rogito notaio Giovanni De Matteis di Chieti del 28/11/2007 rep 57167, [REDACTED]

Al [REDACTED] era pervenuto per titoli anteriori al ventennio.

Sussiste la continuita' delle trascrizioni nel ventennio antecedente la data di dichiarazione del fallimento.

**ISCRIZIONI, FORMALITA', VICOLI E ONERI**

relative alle ispezioni eseguite

- r.p. 1698/2016 (cfr. all. 4)

Ipoteca Giudiziale di € 400.000,00 iscritta in data 10/08/2016 a favore della BANCA CARIM – Cassa di risparmio di Rimini S.P.A. derivante da decreto ingiuntivo di € 569.101,85 del 03/06/2016 n° 1057;

- r.p. 1635/2016 (cfr. all. 5)

Ipoteca Giudiziale di € 390.000,00, iscritta in data 03/08/2016, a favore di UNIPOL SpA di Bologna (BO), derivante da Decreto Ingiuntivo di € 294.231,13 n° 2568 del 26/07/2016;

- r.p. 727/2016 (cfr. all.6)

Ipoteca Giudiziale di € 500.000,00 iscritta in data 20/04/2016, a favore della BCC di Cappelle sul Tavo (PE), derivante da Decreto Ingiuntivo di € 350.796,98 del 10/03/2016 n° 818;

- r.p. 4770/2007 (cfr. all. 7)

Ipoteca di € 2.800.000,00 a favore della Cassa di risparmio della provincia di Chieti S.P.A., a garanzia di mutuo fondiario di €1.400.000,00 accesa con atto a rogito notar Giovanni De Matteis del 28/11/2007, rep. 57168 (durata 15 anni).

In allegato si riporta l'elenco delle formalita' relative al sub. 17 (cfr. all. 24)

**quesito 4)** In caso di immobili urbani non ancora accatastati, o con accatastamento non aggiornato, produca in opportuna riduzione grafica, i disegni per il perfezionamento della pratica presso l'UTE e specifichi l'esistenza di tale condizione in calce alla descrizione del bene predisposto per l'avviso d'asta;

La planimetria catastale risulta conforme allo stato assentito. Uno dei locali dei quali e' costituita l'u.i.u., e' stato considerato deposito-retrobottega di pertinenza diretta del locale commerciale, conformemente a quanto riportato nell'ultimo atto autorizzativo (DIA del 15/06/2010), infatti la superficie catastale (mq. 66) risulta ridotta rispetto alla superficie lorda globale (mq. 91)

**quesito 5)** Accerti la regolarita' edilizia e urbanistica del bene nonche' l'esistenza della dichiarazione di agibilita' dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa ex art. 173 bis att. cpc;

**Atti autorizzativi edilizi:**

Il fabbricato di cui il locale commerciale e' parte, risulta essere stato iniziato in data anteriore al 1967; successivamente sono stati rilasciati i seguenti titoli autorizzativi:

- C.E. per ristrutturazione prot n°1496 del 08/11/1982;
- DIA prot. 38508 del 27/06/2008 per installazione piattaforma elevatrice per abbattimento barriere architettoniche;
- DIA per ristrutturazione prot. n°38993 del 15/06/2010.

**Conformita' edilizia:**

L'unita' immobiliare risulta conforme agli atti autorizzativi rilasciati

**quesito 6)** in caso di opere abusive, il controllo della possibilita' di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono edilizio, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni gia' corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica ai fini della istanza di condono, che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 sesto comma della L. 28/02/85 n° 47, ovvero dell'art. 46 comma 5 del DPR 380/01, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

**quesito 7)** Accerti la situazione di possesso, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale e' occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti di locazione o affitto registrati in data antecedente al pignoramento;

LOCATO, unitamente alla unita' immobiliare contigua sub. 24 ex sub. 2, in forza del contratto di affitto del 12/03/2008 tra [redacted] a Chieti il 23/05/2008; contratto di affitto commerciale per esercizio attivita' esclusiva di farmacia, con divieto di modifica attivita', durata anni 6 a partire dal 12/03/2008 (il sottoscritto CTU non e' in possesso di documenti di proroga e/o rinnovo del contratto); canone di locazione annuo € 36.000,00 da corrispondere in rate mensili anticipate di € 3.000,00. Per ulteriori clausole contrattuali, vedasi il contratto allegato e disposizioni specifiche del curatore fallimentare (*cf. all. 10*)

**quesito 8)** Accerti l'esistenza di formalita', vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

In esito agli accertamenti ipo-catastali eseguiti nell'ambito del ventennio che precede la data odierna, si puo' riferire che non sono stati rinvenuti oneri specifici trascritti che restano in capo all'acquirente, salvo quanto riportato negli atti di compravendita.

L'unita' immobiliare e' parte di un fabbricato non costituito in condominio; le spese di manutenzione ordinaria delle parti comuni vengono sostenute dalla proprieta' unica (Sodifarm Group srl) per tutte le unita' immobiliari facenti parte della porzione di fabbricato di sua proprieta'.

Alla data odierna non risultano impegni di spesa per lavori di manutenzione straordinaria.

Per quanto attiene ai contratto di affitto, vedasi le condizioni riportate negli stessi e gli atti posti in essere dal curatore fallimentare.

**quesito 9)** Accerti l'esistenza di formalita', vincoli o oneri anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque non risulteranno non opponibili all'acquirente;

Saranno eseguite le "restrizioni" proporzionali, alle seguenti formalita':

- r.p. 1698/2016 (cfr. all. 4)

Ipoteca Giudiziale di € 400.000,00 iscritta in data 10/08/2016 a favore della BANCA CARIM – Cassa di risparmio di Rimini S.P.A. derivante da decreto ingiuntivo di € 569.101,85 del 03/06/2016 n° 1057;

- r.p. 1635/2016 (cfr. all. 5)

Ipoteca Giudiziale di € 390.000,00, iscritta in data 03/08/2016, a favore di UNIPOL SpA di Bologna (BO), derivante da Decreto Ingiuntivo di € 294.231,13 n° 2568 del 26/07/2016;

- r.p. 727/2016 (cfr. all.6)

Ipoteca Giudiziale di € 500.000,00 iscritta in data 20/04/2016, a favore della BCC di Cappelle sul Tavo (PE), derivante da Decreto Ingiuntivo di € 350.796,98 del 10/03/2016 n° 818;

- r.p. 4770/2007 (cfr. all. 7)

Ipoteca di € 2.800.000,00 a favore della Cassa di risparmio della provincia di Chieti S.P.A., a garanzia di mutuo fondiario di €1.400.000,00 accesa con atto a rogito notar Giovanni De Matteis del 28/11/2007, rep. 57168 (durata 15 anni).

Per il fabbricato, di cui l'u.i.u. e' parte, non risulta costituito "condominio".

**quesito 10)** Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo a base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro, a non me del disposto dei cui all'art. 568 3° comma cpc come introdotto ex D.L. 83/15

Il metodo di stima da adottarsi per le finalita' previste dalla presente relazione, ovvero quello di ricercare il piu' probabile valore di mercato in condizioni di libera vendita, e' quello sintetico-comparativo. Tale metodo necessita del reperimento di dati oggettivi relativi a recenti transazioni e/o prezzi di immobili simili immessi sul mercato da operatori immobiliari "comparabili" e della conoscenza del mercato immobiliare della zona ove il bene e' ubicato in tutti i suoi aspetti: prezzi medi, dinamicita' del mercato, sviluppi futuri; cio' e' necessario per poter apportare i coefficienti correttivi che tengano conto delle specificita' dell'immobile oggetto di stima rispetto a quelli di riferimento.

Relativamente all'immobile specifico oggetto di stima, il sottoscritto, preliminarmente fa rilevare che la stima viene eseguita' con riferimento allo stato di fatto in cui l'immobile e' stato rilevato, con tutti gli arredi e/o impianti fissi e/o controsoffitti esistenti. La stima del valore di mercato non terra' conto della destinazione specifica attuale (locali a servizio della farmacia) ma fara' riferimento ai prezzi medi dei locali commerciali. Infatti l'unita' immobiliare puo' essere adibita a qualsiasi altra attivata' commerciale compatibile con i piani urbanistici e di commercio.

L'unita' immobiliare come accennato al paragrafo 2 e' in mediocre stato di conservazione e manutenzione.

Il mercato dei locali commerciali e' sufficientemente dinamico, per cui possono essere reperiti dati di immobili e/o transazioni eseguite in epoca recente, comparabili, con opportuni coefficienti di rettifica.

Il prezzo medio acquisito dalla predette ricerche, ponderate con la conoscenza personale del mercato oscilla in una forchetta che va da € 1.300 ad € 1.800.

L'OMI, per la zona in oggetto, stima prezzi variabili da € 990,00 ad € 1.850,00.

Di seguito si riportano i prezzi proposti per la vendita di alcune unita' immobiliari comparabili, per ubicazione, consistenza, destinazione, presi a riferimento, unitamente alla esperienza diretta per stimare il prezzo medio di mercato, i prezzi medi desunti dalla banca dati OMI, i prezzi di alcune transazioni in zona presenti negli archivi OMI.

## OFFERTE COMMERCIALI di immobili uso locali commerciali



€ 220.000 1 locale 143 m<sup>2</sup> superficie 2 bagni

### Descrizione

#### PRESTIGIOSO LOCALE COMMERCIALE IN ZONA CENTRALE

V286 - A Montesilvano, in pieno centro, proponiamo in vendita, in esclusiva, un prestigioso locale commerciale al piano terra fronte piazza, in palazzina di recente costruzione.

L'immobile ha una superficie di 143 mq. ed è dotato di doppio ingresso, grandi vetrine perfettamente visibili ed impianti altamente tecnologici.

Zona di grande interesse turistico e commerciale, tra le più frequentate della città.

Prezzo richiesto € 220.000.

Possibilità di frazionamento in due locali distinti ed autonomi.

Adatto a molteplici attività commerciali, ideale anche per investimento.

La proprietà è completata da un comodo magazzino e da n° 4 posti auto coperti, riservati in uso esclusivo.

### Caratteristiche

RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO	V286 - 21/04/2023
CONTRATTO	Vendita
TIPOLOGIA	Locale commerciale
SUPERFICIE	143 m <sup>2</sup>

prezzo richiesto	sup. comm.le	€/mq
€ 220.000,00	143	€ 1.538,46



Locale commerciale in Vendita  
Montesilvano • C.so Umberto I, 65015 Montesilvano PE, Italia

€ 250.000 2 locali 188 m<sup>2</sup> superficie 1 bagno 1 piano

### Descrizione

#### LOCALE COMMERCIALE A MONTESILVANO

Proponiamo su strada ad alto traffico, locale commerciale fronte strada di circa 188 mq. Situato in C.so Umberto I a Montesilvano, vicinissimo all'uscita Asse Attrezzato e a cinque minuti di auto da Pescara centro. Nelle vicinanze ci sono numerose attività commerciali, adiacente un bar e nell'immediata vicinanza c'è la fermata della navetta urbana. Ha una vetrina fronte strada, garantendo un'ottima visibilità.

Soluzione ideale per uffici e negozi al dettaglio.

Per fissare un appuntamento, chiamaci al numero verde gratuito 800202222. Questa descrizione ha valore puramente indicativo e non costituisce elemento contrattuale.

### Caratteristiche

RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO	FIMM_00018699 - 15/02/2023
CONTRATTO	Vendita
TIPOLOGIA	Locale commerciale
SUPERFICIE	188 m <sup>2</sup> - Vedi dettaglio
LOCALI	2 locali, 1 bagno - uno o più adatto a persone disabili, doppio ingresso
PIANO	Piano terra, con accesso disabili
TOTALE PIANI EDIFICIO	1 piano
ALTEZZA SOFFITTI	4 m

prezzo richiesto	sup. comm.le	€/mq
€ 250.000,00	188	€ 1.329,79



### Locale commerciale via Inghilterra, Porto Allegro, Montesilvano

€ 195.000 103 m<sup>2</sup> superficie

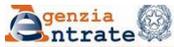
Montesilvano marina, via Inghilterra, proponiamo in vendita locale commerciale al piano terra del recente complesso residenziale Libra. Il complesso sorge in prima fila sul mare di Montesilvano Marina, affacciandosi su di una piazza attrezzata con aree verdi e pavimentate....



VISITA MESSAGGIO

prezzo richiesto	sup. comm.le	€/mq
€ 195.000,00	103	€ 1.893,20

## BANCA DATI OMI prezzi medi immobili uso locali commerciali



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2**

Provincia: PESCARA

Comune: MONTESILVANO

Fascia/zona: Centrale/ P.ZA S.FRANC. MUNICIP. INIZIO VIA VESTINA, C.SO UMBERTO E STAZIONE FERROVIARIA

Codice zona: B1

Microzona: 0

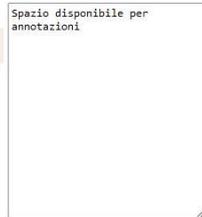
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Normale	490	870	L	2,5	4,6	L
Negozi	Normale	990	1850	L	5,5	10	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)



## Montesilvano: Quotazioni Immobiliari per Tipologia

Scegli una tipologia e visualizza le relative quotazioni immobiliari

RESIDENZIALE

COMMERCIALE

TERZIARIA



Negozi

Vendita Min: 1.038 €/m<sup>2</sup> - Max: 1.831 €/m<sup>2</sup>

Affitto Min: 5,00 €/m<sup>2</sup> - Max: 8,00 €/m<sup>2</sup>

-1,42%



Magazzini

Vendita Min: 578 €/m<sup>2</sup> - Max: 960 €/m<sup>2</sup>

Affitto Min: 2,44 €/m<sup>2</sup> - Max: 4,22 €/m<sup>2</sup>

-1,42%

Il prezzo medio di mercato degli immobili comparabili puo' essere quindi stimato in €/mq. 1.550,00 (€/mq 1.300,00+€/mq 1.800,00).

Rispetto agli immobili comparabili, quello oggetto di stima, merita coefficienti maggiorativi, per ubicazione, (centrale, su strada di ampio traffico) disponibilita' di ampio parcheggio pubblico nelle immediate vicinanze, (ampio parcheggio pubblico sul fronte dell'immobile), maggiore altezza interpiano mt. 3.70 e decrementali, in ragione del mediocre stato di conservazione e assenza di impianti meccanici e autorizzazione a locale commerciale per il solo locale contiguo alla farmacia di circa mq. 40,00 (meno della meta' della superficie totale).

I coefficienti migliorativi, possono eguagliare quelli peggiorativi, per cui si ritiene poter acquisire, per il bene oggetto di stima, il prezzo medio di mercato rilevato, pari ad € 1.550,00.

La stima del prezzo di mercato scaturira' quindi dalla moltiplicazione del prezzo/mq medio stimato (€ 1.550,00) per la superficie commerciale dell'immobile (mq. 71.07)

### Calcolo superficie commerciale

Rif. Cespite n°	Descrizione	piano	fg	part	sub	cat	sup cat	rendita	Destinazione	sup lorda	Coeff. Omog.	Sup. ragg.	Sup. tot. ragg. - comm.le -
2	Locale commerciale adibito a locali complementari alla FARMACIA	terra	3	118	17	C/1	66	€ 2.377,38	locale commerciale	41,03	1,00	41,03	
									deposito e servizi	50,06	0,60	30,04	
													<b>71,07</b>

Stima del piu' probabile **VALORE DI MERATO** dell'immobile, con metodo sintetico comparativo  
 €/mq. 1.550,00 \* mq 71.07 = **€ 110.152,30**

### Stima del VALORE DI CAPITALIZZAZIONE

Trattandosi di immobile "a reddito" (destinato e locato uso ufficio) il sottoscritto CTU ritiene opportuno valutare anche il valore di capitalizzazione, a fini comparativi.

Tale valore sara' stimato rapportando il reddito netto ritraibile derivato dal contratto di affitto al saggio di capitalizzazione.

Il canone netto di locazione sara' calcolato detraendo al canone lordo una percentuale forfettaria del 25% (dato bibliografico). Nel caso specie, il canone lordo e' stato prima rivalutato ai sensi di legge alla data odierna e quindi detratto delle spese di parte padronale (25%)

Il saggio di capitalizzazione medio e' stato calcolato rapportando i valori medi OMI dei canoni di locazione e dei prezzi di mercato.

Il saggio derivato a tale calcolo, sara' utilizzato senza apportare coefficienti migliorativi, ritenendoli compensati da quelli peggiorativi, attinenti preminentemente alla qualita' delle finiture e stato di conservazione dell'immobile.

I dati di calcolo sono riassunti nelle tabelle che seguono:

### **CALCOLO CANONE DI AFFITTO RIVALUTATO alla data della scadenza del contratto 11/03/2014**

Il canone di affitto al 12/03/2008 era pari ad € 36.000,00, ed era riferito ai locali adibiti propriamente a farmacia sub. 24 ed a quelli a locali di servizio complementari sub. 17

Si procede di seguito da prima a rapportare il canone di affitto alla sola superficie a locale farmacia e quindi a rivalutare la relativa quota di canone alla data di scadenza del contratto 12/03/2014.

Sup. comm.le locale farmacia mq. 215.01

Sup. comm.le locali complementari mq. 71.07

### Calcolo quota di canone relativa al locale farmacia

$\text{€ } 36.000 / (215.01 + 71.07) * 71.07 = \text{€ } 8.943,372$

### CALCOLO CANONE DI AFFITTO RIVALUTATO alla data della scadenza del contratto 11/03/2014

---

Servizio Richiesto: Calcolo della Sola Rivalutazione

**Capitale Iniziale: € 8.943,37**

Data Iniziale: 12/03/2008

Data Finale: 12/03/2014

Decorrenza Rivalutazione: Marzo 2008

Scadenza Rivalutazione: Marzo 2014

**Rivalutazione applicata al 75 %**

Indice Istat utilizzato: FOI generale

---

Indice alla Decorrenza: 133,2

Indice alla Scadenza: 107,2

Raccordo Indici: 1,373

Coefficiente di Rivalutazione: 1,105

Totale Rivalutazione al 75%: € 704,29

**Capitale Rivalutato al 75% (s.e.o): € 9.647,66**

---

CALCOLO CANONE ANNUO NETTO		
canone annuo		
lordo	detrazione	netto
100%	25%	75%
<b>9.647,66</b>	€ 2.411,92	<b>€ 7.235,75</b>

							CALCOLO SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE MEDIO		
DATI OMI 2° sem 2022							dati calcolati		
prezzi di mercato al mq				canoni di locazione mensile			canone annuo lordo	canone annuo netto medio/mq *	saggio capit. derivato
destinazione	min	max	medio	min	max	medio	medio/mq	0,75	
UFFICI	990	1850	1420	5,5	10	7,75	93	69,75	4,91%

## STIMA VALORE DI CAPITALIZZAZIONE

$V = \text{canone annuo netto} / \text{saggio capit.}$

Canone annuo netto € 7.235,75

Saggio di capitalizzazione (saggio medio) 4,91%

calcolo VALORE CAPITALIZZAZIONE		
canone annuo netto	saggio capit.	<b>Valore capitalizz.</b>
€ 7.235,75	4,91%	<b>€ 147.308,36</b>

Il valore ottenuto con il metodo di stima sintetico-comparativo **€ 147.308,36** e' maggiore di quello ottenuto con il metodo "sintetico comparativo". La differenza e' di circa il 30%. Tale divergenza e' dovuta al rapporto matematico della superficie commerciale, attribuito dal sottoscritto al canone di locazione. In sede di stima con metodo sintetico comparativo invece e' stato attribuito un prezzo al mq. inferiore a quello della farmacia, per le ragioni esposte al paragrafo specifico. Per le su-esposte ragioni, si ritiene che il valore di capitalizzazione non possa essere preso in considerazione ai fini di stima, ne' influire sulla determinazione del piu' probabile valore di mercato da porre a base d'asta.

### **CONCLUSIONI:**

In ragione quanto sopra analizzato ed esposto il sottoscritto ritiene poter stimare il piu' probabile valore di mercato dell'immobile *de quo*, in € 110.152,30 approssimabili ad **€ 110.000,00** (*centodiecimila/oo*) corrispondente al valore stimato con metodo "sintetico comparativo".

**quesito 11)** Dica se il compendio pignorato, debba essere posto in vendita in uno o piu' lotti, precisando, per ogni ipotesi, la descrizione esatta da riportare nella emananda ordinanza di vendita, (ubicazione, consistenza, confini catastali) ed il relativo prezzo d'asta;

L'immobile oggetto di stima puo' essere posto in vendita come autonomo lotto.

**quesito 12)** Descriva analiticamente tutte le formalita' pregiudizievoli, che dovranno essere cancellate con l'emanando decreto di trasferimento;

Saranno eseguite le "restrizioni" proporzionali alle seguenti formalita':

- r.p. 1698/2016 (cfr. all. 4)

Ipoteca Giudiziale di € 400.000,00 iscritta in data 10/08/2016 a favore della BANCA CARIM – Cassa di risparmio di Rimini S.P.A. derivante da decreto ingiuntivo di € 569.101,85 del 03/06/2016 n° 1057;

- r.p. 1635/2016 (cfr. all. 5)

Ipoteca Giudiziale di € 390.000,00, iscritta in data 03/08/2016, a favore di UNIPOL SpA di Bologna (BO), derivante da Decreto Ingiuntivo di € 294.231,13 n° 2568 del 26/07/2016;

- r.p. 727/2016 (cfr. all.6)

Ipoteca Giudiziale di € 500.000,00 iscritta in data 20/04/2016, a favore della BCC di Cappelle sul Tavo (PE), derivante da Decreto Ingiuntivo di € 350.796,98 del 10/03/2016 n° 818;

- r.p. 4770/2007 (cfr. all. 7)

Ipoteca di € 2.800.000,00 a favore della Cassa di risparmio della provincia di Chieti S.P.A., a garanzia di mutuo fondiario di €1.400.000,00 accesa con atto a rogito notar Giovanni De Matteis del 28/11/2007, rep. 57168 (durata 15 anni).

Per il fabbricato, di cui l'u.i.u. e' parte, non risulta costituito "condominio".

**Quesito 13)** Riferisca il tutto con relazione scritta, anche su supporto informatico, (DVD) corredata dai relativi elaborati, (disegni, eventuali foto, descrizione per avviso d'asta e questionario riassuntivo dei dati essenziali);

**Quesito 14)** Verifichi le certificazioni ex art. 6 D.lgs 311/06.

Per l'unita' immobiliare in oggetto, non risulta essere stato redato APE (vedasi attestazione della Provincia e Ambiente srl di Pescara, trasmessa a mezzo mail-pec in data 31/05/2023) (*cf. all. 11*)

### Lotto n° 3

- 3- Locale adibito a poliambulatorio medico della superficie catastale di mq. 168; in catasto fabbricati al fg. 3 part. 118, **sub. 20**

## POLIAMBULATORIO P.T.

**quesito 1)** prima di ogni attivita', controlli la completezza dei documenti prodotti ai sensi dell' art. 567 2° comma cpc, segnalando immediatamente non solo quelli mancanti, ma anche quelli non idonei;

La parte richiedente la vendita ha fornito relazione notarile ex art. 567 2° comma che si allega alla presente (*Cfr All. 23*). Tale documento e' datato 30/08/2017; il sottoscritto ha provveduto ad eseguire l'aggiornamento delle ispezioni ipota-catastali, riportate al paragrafo 3.

**quesito 2)** identifichi e descriva il bene pignorato, con i confini e i dati catastali e l'indicazione dell'atto di provenienza e della relativa trascrizione e verifichi la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento. Segnali l'eventuale necessita' di provvedere all'apposizione dei termini.

Rif. Cespite n°	Descrizione	piano	fg	part	sub	cat	sup cat	rendita
3	Locale commerciale adibito a POLIAMBULATORIO medico	terra	20	5065	20	A/10	168	€ 2.950,00

### **REV. Del 04-08-2023 errata corrige**

Rif. Cespite n°	Descrizione	piano	fg	part	sub	cat	sup cat	rendita
3	Locale commerciale adibito a POLIAMBULATORIO medico	terra	3	118	20	A/10	168	€ 2.950,00

**Breve descrizione:**

**Unita' immobiliare destinata a poliambulatorio medico**, sito in Montesilvano, Via San Paolo n° 13, piano terra, a confine con via S. Paolo, autorimessa sub. 29 (*propr. stessa ditta*), BCNC sub. 30, corte condominiale, vano scala e ascensore (*propr. stessa ditta*), locale farmacia sub. 24 (*propr. stessa ditta*), corte condominiale, part. 1046, salvo altri; l'unita' immobiliare e' posta al piano terra di una palazzina articolata su 3 piani fuori terra, con accesso da Via San Paolo, composta da una hall d'ingresso/sala d'attesa, ambulatori, due bagni con antibagno e un ripostiglio. L'unita' immobiliare ha accesso anche da Via San Domenico, per tramite corridoio di collegamento, individuata in catasto con il sub. 30 (BCNC ai subb. 29-20), con la corte comune esterna lato mare.

**Finiture e stato di conservazione:**

L'unita' immobiliare e' dotata di impianto di riscaldamento e raffrescamento a soffitto, alimentato da compressore a pompa di calore installato all'esterno, quasi tutti i locali sono controsoffittati, con pannelli in fibra-gesso incorporanti anche l'impianto di illuminazione. Gli infissi sono in alluminio con vetro doppio, di recente installazione, le porte interne in alluminio con pannelli in laminato; i pavimenti in gres porcellanato lucido.

Le altre finiture e gli impianti sono quelli specifici per la destinazione; lo stato di conservazione e manutenzione e' molto buono. Di seguito si riportano alcune foto significative, eseguite nel corso del sopralluogo:





**identificazione catastale:**

In catasto fabbricati l'u.i.u. e' riportata al Fg. 3 Part. 118 Sub. **20**, zona cens. 1, categoria A/10, classe 2, consistenza 8,5 vani, superficie catastale mq 168, rendita € 2.950,00, con diritti al BCNC sub. 30 (*cfr visura catastale storica e planimetria All. 13*)

**provenienza:**

- SODIFARM Group srl con sede in San Giovanni Teatino (CH), - proprieta' 100% - in forza dell'atto di mutamento di denominazione societaria a rogito notaio De Matteis di Chieti del 27/03/2014 rep. 67606.

**quesito 3)** ricostruisca, attraverso la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cpc, le vicende giuridiche degli immobili per la durata el ventennio precedente alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento, identificando, quindi, tutti i proprietari per il detto periodo e precisando se sussista continuita' delle trascrizioni e quli siano i diritti della parte esegutata;

Al fine di accertare quanto richiesto, e' stato eseguito preventivamente un accertamento storico catastale ventennale, che di seguito si riporta in maniera sintetica:

**Storica catastale sub. 20** (*cfr visura storica catastale All.- 13*)

Alla attualità l' u.i.u. di che trattasi è identificata come segue:

foglio 3 particella 118 **sub. 20** categoria A/10, classe 2, consistenza 8,5 vani, superficie catastale 168 mq, rendita € 2.950,00;

il subalterno è stato originato dalle seguenti variazioni:

- 09/12/2015 variazione nel classamento;
- 09/12/2014 diversa distribuzione degli spazi interni;
- 01/12/2010 variazione nel classamento;
- 01/12/2009 diversa distribuzione degli spazi interni – fusione e fraz.

N.B. la variazione ha interessato i subb. 2 - 11 - 12

#### Intestazione attuale:

- SODIFARM Group srl con sede in San Giovanni Teatino (CH), - proprietà 100% - in forza dell'atto di mutamento di denominazione societaria a rogito notaio De Matteis di Chieti del 27/03/2014 rep. 67606.

#### Proveniente da:

- N. [REDACTED] San Giovanni Teatino (CH) - proprietà 100% - in forza dell'atto pubblico di compravendita a rogito notaio De Matteis Giovanni del 28/11/2007 rep. N°57167;
- [REDACTED] al 2003.

Sulla scorta della su-riportata situazione storica catastale, è stata eseguita la ispezione c/o la conservatoria dei RR.II. per accertare la continuità delle trascrizioni e rilevare eventuali "pregiudizievoli".

#### TRASCRIZIONI

- r.p. 8937/2014 (cfr. all. 2)

L' u.i.u. è pervenuta alla SODIFARM srl a seguito all'atto di mutamento di denominazione o ragione sociale (da [REDACTED] sodifarm group srl) a rogito notar Giovanni De Matteis del 27/03/2014 rep. 67606;

- r.p. 14072/2007 (cfr. all. 3)

All [REDACTED]

[REDACTED] pervenuto per titoli anteriori al ventennio.

Sussiste la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente la data di dichiarazione del fallimento.

#### ISCRIZIONI, FORMALITÀ, VICOLI E ONERI

relative alle ispezioni eseguite

- r.p. 1698/2016 (cfr. all. 4)

Ipoteca Giudiziale di € 400.000,00 iscritta in data 10/08/2016 a favore della BANCA CARIM – Cassa di risparmio di Rimini S.P.A. derivante da decreto ingiuntivo di € 569.101,85 del 03/06/2016 n° 1057;

- r.p. 1635/2016 (cfr. all. 5)

Ipoteca Giudiziale di € 390.000,00, iscritta in data 03/08/2016, a favore di UNIPOL SpA di Bologna (BO), derivante da Decreto Ingiuntivo di € 294.231,13 n° 2568 del 26/07/2016;

- r.p. 727/2016 (cfr. all.6)

Ipoteca Giudiziale di € 500.000,00 iscritta in data 20/04/2016, a favore della BCC di Cappelle sul Tavo (PE), derivante da Decreto Ingiuntivo di € 350.796,98 del 10/03/2016 n° 818;

- r.p. 4770/2007 (cfr. all. 7)

Ipoteca di € 2.800.000,00 a favore della Cassa di risparmio della provincia di Chieti S.P.A., a garanzia di mutuo fondiario di €1.400.000,00 accesa con atto a rogito notar Giovanni De Matteis del 28/11/2007, rep. 57168 (durata 15 anni).

In allegato l'elenco delle formalità relativo al sub. 21 aggiornato all'attualità (cfr. all 25)

**quesito 4)** In caso di immobili urbani non ancora accatastati, o con accatastamento non aggiornato, produca in opportuna riduzione grafica, i disegni per il perfezionamento della pratica presso l'UTE e specifichi l'esistenza di tale condizione in calce alla descrizione del bene predisposto per l'avviso d'asta;

La planimetria catastale risulta non conforme allo stato di fatto alla data del rilievo 17/05/2023, (vedasi succ. punto 6);

**quesito 5)** Accerti la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa ex art. 173 bis att. cpc;

**Atti autorizzativi edilizi:**

Il fabbricato di cui lo studio poliambulatoriale è parte, risulta essere stato costruito in parte anteriormente al 1967.

L'unità immobiliare è stata oggetto dei seguenti atti autorizzativi:

- L.E. del 03/07/19368
- PdC in sanatoria (L.47/85) prot n°4981 del 15/05/2009 per ristrutturazione e cambio dest. d' uso;
- DIA prot. 38508 del 27/06/2008 per installazione piattaforma elevatrice per abbattimento barriere architettoniche;
- PdC prot. n° A09-64 del 24/06/2009;
- SCIA prot. 0078264 del 19/12/2011
- SCIA prot. n°38101 del 22/08/2014 per modifiche interne.

In data 26/01/2015 è stato rilasciato Certificato di agibilità prot.gen n° 004057 (cfr. all. 14)

**Conformità edilizia:**

L'unità immobiliare risulta conforme all'ultimo atto autorizzativo edilizio asseverato, salvo quanto segue:

- due modeste modifiche interne interessanti due porte spostate;
- la realizzazione della porta di collegamento con il disimpegno ricavato nell' ex sub. 13, ora sub. 30 (bcnc ai sub 20 e 30) che permette l'accesso da Via San Domenico;
- la realizzazione del corridoio di collegamento (sub. 30).
- la presenza, solo sulla facciata esterna della muratura prospiciente la corte lato est, di una serranda avvolgibile in metallo; la facciata interna risulta murata. (vedi foto sotto)



**quesito 6)** in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono edilizio, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica ai fini della istanza di condono, che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 sesto comma della L. 28/02/85 n° 47, ovvero dell'art. 46 comma 5 del DPR 380/01, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Tutte le difformità sono sanabili ex art. 36-37-46 del DPR 380/01, trattandosi di "variazioni non essenziali"; il costo è stimabile in € 2.500,00 per oblazione e diritti comunali ed € 3.000,00 per spese tecniche.

La planimetria catastale risulta non rispondente allo stato di fatto, ma conforme allo stato assentito, ovvero non riporta le difformità su-esposte.

Dalle visure catastali non si evincono i diritti del bene oggetto di stima sulla u.i.u. sub. 30 BCNC ai sub. 29-20.

Il costo per la esecuzione degli "allineamenti" e/o variazioni catastali è stimabile in € 132,00 per diritti e bolli ed € 700,00 per onorari tecnici.

**quesito 7)** Accerti la situazione di possesso, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti di locazione o affitto registrati in data antecedente al pignoramento;

LOCATO, in forza del contratto di locazione del 01/10/2015 tra Sodifarm Group [redacted] strato a Pescara il 07/03/2016 n° 1948; contratto di locazione ad uso commerciale, locali destinati ad uso medico con divieto di modifica destinazione d'uso; durata 6 + 6 anni a decorrere dal 01/12/2015; canone annuo € 12.000,00 oltre iva da pagarsi in 12 rate. Per le altre clausole contrattuali, vedasi il contratto allegato (*cf. contratto di locazione all. 15*)

**quesito 8)** Accerti l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

In esito agli accertamenti ipo-catastali eseguiti nell'ambito del ventennio che precede la data odierna, si può riferire che non sono stati rinvenuti oneri specifici trascritti che restano in capo all'acquirente, salvo quanto riportato negli atti di compravendita.

L'unita' immobiliare e' parte di un fabbricato non costituito in condominio; le spese di manutenzione ordinaria delle parti comuni vengono sostenute dalla proprieta' unica (Sodifarm Group srl) per tutte le unita' immobiliari facenti parte della porzione di fabbricato di sua proprieta'.

Alla data odierna non risultano impegni di spesa per lavori di manutenzione straordinaria.

Per quanto attiene ai contratto di affitto, vedasi le condizioni riportate negli stessi e gli atti posti in essere dal curatore fallimentare.

**quesito 9)** Accerti l'esistenza di formalita', vincoli o oneri anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque non risulteranno non opponibili all'acquirente;

Saranno eseguite le "restrizioni" proporzionali, alle seguenti formalita':

- r.p. 1698/2016 (cfr. all. 4)

Ipoteca Giudiziale di € 400.000,00 iscritta in data 10/08/2016 a favore della BANCA CARIM – Cassa di risparmio di Rimini S.P.A. derivante da decreto ingiuntivo di € 569.101,85 del 03/06/2016 n° 1057;

- r.p. 1635/2016 (cfr. all. 5)

Ipoteca Giudiziale di € 390.000,00, iscritta in data 03/08/2016, a favore di UNIPOL SpA di Bologna (BO), derivante da Decreto Ingiuntivo di € 294.231,13 n° 2568 del 26/07/2016;

- r.p. 727/2016 (cfr. all.6)

Ipoteca Giudiziale di € 500.000,00 iscritta in data 20/04/2016, a favore della BCC di Cappelle sul Tavo (PE), derivante da Decreto Ingiuntivo di € 350.796,98 del 10/03/2016 n° 818;

- r.p. 4770/2007 (cfr. all. 7)

Ipoteca di € 2.800.000,00 a favore della Cassa di risparmio della provincia di Chieti S.P.A., a garanzia di mutuo fondiario di €1.400.000,00 accesa con atto a rogito notar Giovanni De Matteis del 28/11/2007, rep. 57168 (durata 15 anni).

**quesito 10)** Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo a base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro, a non me del disposto dei cui all'art. 568 3° comma cpc come introdotto ex D.L. 83/15

Il metodo di stima da adottarsi per le finalita' previste dalla presente relazione, ovvero quello di ricercare il piu' probabile valore di mercato in condizioni di libera vendita, e' quello sintetico-comparativo. Tale metodo necessita del reperimento di dati oggettivi relativi a recenti transazioni e/o prezzi di immobili simili immessi sul mercato da operatori immobiliari (comparabili) e della conoscenza del mercato immobiliare della zona ove il bene e' ubicato in tutti i suoi aspetti: prezzi medi, dinamicita' del mercato, sviluppi futuri; cio' e' necessario per poter apportare i coefficienti correttivi che tengano conto delle specificita' dell'immobile oggetto di stima rispetto a quelli di riferimento.

Relativamente all'immobile specifico oggetto di stima, il sottoscritto, preliminarmente fa rilevare che la stima viene eseguita' con riferimento allo stato di fatto in cui l'immobile e' stato rilevato, con tutti gli arredi e/o impianti fissi e/o controsoffitti esistenti. La stima del valore di mercato non terra' conto della destinazione specifica attuale (poliambulatorio medico) ma fara' riferimento ai prezzi medi degli "uffici". Infatti l'unita' immobiliare puo' essere adibito a qualsiasi attivata' di ufficio privato e/o aperto al pubblico, senza particolari modifiche. Nel caso in cui, invece, dovesse essere adibito ad attivita' commerciale, necessiterebbe di modifiche edili e impiantistiche.

Il mercato della compravendita degli uffici non e' particolarmente vivace, per cui e' difficoltoso reperire immobili e/o transazioni eseguite in epoca recente, comparabili; in ogni modo il sottoscritto, ha potuto reperire offerte di vendita di immobili che se pur non direttamente comparabili, possono comunque fornire un prezzo medio di mercato. Tale prezzo oscilla in una forchetta che va da € 1.100 ad € 1.500. Tali prezzi rispondono anche alla esperienza diretta del sottoscritto.

L'OMI, per la zona in oggetto, stima prezzi variabili da 780 a 1150; sempre dall'OMI e' stata possibile reperire una transazione pari a € 25.800 a vano.

Di seguito si riportano i prezzi proposti per la vendita di alcune unita' immobiliari comparabili, per ubicazione, consistenza, destinazione, presi a riferimento, unitamente alla esperienza diretta per stimare il prezzo medio di mercato, i prezzi medi desunti dalla banca dati OMI, i prezzi di alcune transazioni in zona presenti negli archivi OMI

### OFFERTE COMMERCIALI di immobili uso ufficio



#### Ufficio - Studio via Santo Stefano, Centro, Montesilvano

€ 89.500 3 locali 60 m<sup>2</sup> superficie 1 bagno 3 piano

##### Montesilvano (PE) centro ufficio

Montesilvano (PE) centro, complesso "Europa 2", in palazzina direzionale, ufficio al piano 3° (terzo) locato composto da ingresso/attesa, 3 (tre) stanze e servizio. L'immobile e' dotato di...

[VISITA](#) [MESSAGGIO](#) [CANCELLA](#) [FAVORITO](#)



#### Ufficio - Studio via Giuseppe Verrotti 208, Santa Filomena, Montesilvano

€ 75.000 2 locali 60 m<sup>2</sup> superficie 1 bagno T piano

Locale Commerciale di mq.60 su Via Verrotti di Montesilvano a circa 500mt dall'ingresso/uscita asse attrezzato nell'immediato confine con Pescara. Questo locale si presta perfettamente per essere adibito ad attivita' che non necessitano di visuale su strada in quanto e' ubicato...

[VISITA](#) [MESSAGGIO](#) [CANCELLA](#) [FAVORITO](#)

$$(\text{€ } 89.500 + \text{€ } 75.000) \cdot 0.5 = \text{€ } 82.500 / 60 = \text{€} / \text{mq } 1.360,00$$



**Ufficio in via Antonio Salieri, s.n.c, Villa Carmine-Via Vestina Sud, Montesilvano**

**119.000 €**

100 m<sup>2</sup> 1.190 €/m<sup>2</sup>

Ufficio di ampia metratura in zona centrale con ampio parcheggio. Contattaci per maggiori informazioni!  
Montesilvano: A un passo da Corso Umberto I, proponiamo in vendita ampio studio. La soluzione si compone...



[Vedi il telefono](#)
[Contatta](#)
[CANCELLA](#)
[FAVORITO](#)

$$\text{€ } 119.000 / 100 = \text{€} / \text{mq } 1.190$$



**Ufficio a Montesilvano**

**230.000 €** 130 m<sup>2</sup>

Corso Umberto I, fronte strada, proponiamo in **vendita ufficio** posto al primo piano di un piccolo fabbricato di recente costruzione in ottimo stato di conservazione, dotato di tutti i comfort e finiture di pregio. All'immobile si accede da vano sca...

Non Arredato/Vuoto

$$\text{€ } 230.000 / 130 = \text{€} / \text{mq } 1.770,00$$

$$\text{Il prezzo medio rilevato e' pari ad } \text{€ } (1.360 + 1.190 + 1.770) / 3 = \text{€} / \text{mq } 1.440,00$$

## BANCA DATI OMI prezzi medi immobili uso ufficio



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: PESCARA

Comune: MONTESILVANO

Fascia/zona: Centrale; P.ZA S.FRANC. MUNICIP. INIZIO VIA VESTINA, C.SO UMBERTO  
O F. STAZIONE FERROVIARIA

Codice zona: B1

Microzona: 0

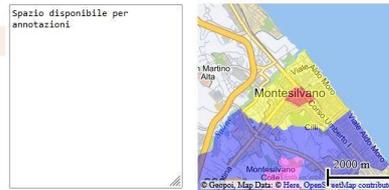
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	Normale	780	1150	L	3.4	5.3	L

Stampa

Legenda



## BANCA DATI OMI – schede transazioni registrate

### Terziario Commerciale - Settembre 2019

Numero immobili: 2

Corrispettivo dichiarato: **129.000 €**

[Dettaglio scheda](#) →

Comune di **MONTESILVANO**

Zona OMI: **C1**

Immobile: **TCO A10 5 vani**

Quota trasferita **100%**

€ 129.000/5 = € 25.800,00

Al prezzo medio richiesto, rilevato dagli annunci pubblicitari bisogna apportare una riduzione dovuta alla differenza (sconto) tra i prezzi richiesti e quelli definiti per le transazioni. Tale aliquota è pari a circa il 10%.

Il prezzo medio di mercato pertanto può essere stimato come segue:

€/mq 1.440 \* 0.90 = € 1.296,00 approssimabile ad € 1.300,00

Il prezzo medio di mercato degli immobili comparabili può essere quindi stimato in €/mq. 1.300,00 (*milletrecento/00*).

Rispetto agli immobili comparabili, quello oggetto di stima, merita coefficienti maggiorativi, per ubicazione, (centrale, su strada di ampio traffico) disponibilità di ampio parcheggio pubblico nelle immediate vicinanze, (ampio parcheggio pubblico sul fronte dell'immobile) dotazione di impianti, (impianto di climatizzazione a soffitto, impianti elettrici, idrico-sanitario eseguiti in epoca recente) grado di rifinitura (pavimenti in gres porcellanato lucido, controsifitti in fibragesso, infissi in alluminio vetro-doppio, porte in alluminio) e stato di conservazione (buono); possibilità di accesso dalla Via San Domenico per tramite del cortile lato mare e del corridoio BCNC sub. 30. La maggiorazione rispetto ai prezzi medi di mercato può essere stimata in almeno il 30%, per cui assumendo come base di calcolo € 1.300,00 (come sopra determinato) l'incremento calcolato è di € 390,00 approssimabili ad € 400,00; il prezzo per unità di superficie stimato per il bene in oggetto è dato perciò dalla sommatoria tra il prezzo medio di mercato (€ 1.300,00) e l'incremento per le specificità migliorative sopra esplicitate (€ 400,00), ammontante complessivamente ad € **1.700,00** (*millesettecento/00*).

La stima del prezzo di mercato scaturirà quindi dalla moltiplicazione del prezzo/mq (€ 1.700,00) per la superficie commerciale dell'immobile, la quale può essere assimilata alla superficie catastale (mq. 168,00).

Stima del più probabile VALORE DI MERATO dell'immobile, con metodo sintetico comparativo  
 €/mq. 1.700,00 \* mq 168 = **€ 285.600,00**

### Stima del VALORE DI CAPITALIZZAZIONE

Trattandosi di immobile "a reddito" (destinato e locato uso ufficio) il sottoscritto CTU ritiene opportuno valutare anche il valore di capitalizzazione, a fini comparativi.

Tale valore sarà stimato rapportando il reddito netto ritraibile derivato dal contratto di affitto al saggio di capitalizzazione.

Il canone netto di locazione sarà calcolato detraendo al canone lordo una percentuale forfettaria del 25% (dato bibliografico). Nel caso specie, il canone lordo è stato prima rivalutato ai sensi di legge alla data odierna e quindi detratto delle spese di parte padronale (25%)

Il saggio di capitalizzazione medio è stato calcolato rapportando i valori medi OMI dei canoni di locazione e dei prezzi di mercato.

Il sottoscritto, in ragione delle specificità positive (intrinseche ed estrinseche) che il bene oggetto stima sconta rispetto alla media, già elencate, ritiene poter abbassare il saggio di capitalizzazione di 0,5%.

I dati di calcolo sono riassunti nelle tabelle che seguono:

### **CALCOLO CANONE DI AFFITTO RIVALUTATO AL 31/05/2023**

Servizio Richiesto: Calcolo della Sola Rivalutazione

Capitale Iniziale: € 12.000,00

Data Iniziale: 01/10/2015

Data Finale: 31/05/2023

Decorrenza Rivalutazione: Ottobre 2015

Scadenza Rivalutazione: Maggio 2023

Rivalutazione applicata al 75 %

Indice Istat utilizzato: FOI generale

Indice alla Decorrenza: 107,2

Indice alla Scadenza: 118,6

Raccordo Indici: 1,071

Coefficiente di Rivalutazione: 1,185

Totale Rivalutazione al 75%: € 1.665,00

**Capitale Rivalutato al 75% (s.e.o.): € 13.665,00**

CALCOLO CANONE ANNUO NETTO		
canone annuo		
lordo	detrazione	netto
100%	25%	75%
€ 13.665,00	€ 3.416,25	<b>€ 10.248,75</b>

							CALCOLO SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE MEDIO		
DATI OMI 2° sem 2022							dati calcolati		
prezzi di mercato al mq				canoni di locazione mensile			canone annuo lordo	canone annuo netto	saggio capit.
destinazione	min	max	medio	min	max	medio	medio	medio * 0,75	derivato
UFFICI	780	1150	965	3,4	5,3	4,35	52,2	39,15	4,06%

## STIMA VALORE DI CAPITALIZZAZIONE

$V = \text{canone annuo netto/saggio capit.}$

Canone annuo netto € 10.248,75

Saggio di capitalizzazione (saggio medio - 0.05%) = 4,06% - 0,05% = 3,56%

calcolo VALORE CAPITALIZZAZIONE		
canone annuo netto	saggio capit.	Valore capitalizz.
€ 10.248,75	0,0356	€ 287.886,24

Il valore ottenuto con il metodo di stima sintetico-comparativo **€ 285.600,00** e' pressoché simile al valore ottenuto con il metodo della capitalizzazione **€ 287.886,24**

Ulteriore verifica con scheda transazione registrata OMI

€ 25.800,00 \* 1.3 (maggiorazione rispetto alla media di mercato) = € 33.540,00 \* 8,5 (n° vani) = € 285.090,00

### **CONCLUSIONI:**

In ragione di tutto quanto sopra esposto il sottoscritto ritiene poter stimare il piu' probabile valore di mercato dell'immobile de quo da porre a base d'asta in **€ 285.000,00** (duecentoottantacinquemila,00)

**quesito 11)** Dica se il compendio pignorato, debba essere posto in vendita in uno o piu' lotti, precisando, per ogni ipotesi, la descrizione esatta da riportare nella emananda ordinanza di vendita, (ubicazione, consistenza, confini catastali) ed il relativo prezzo d'asta;

L'immobile oggetto di stima puo' essere venduto in autonomo lotto.

**quesito 12)** Descriva analiticamente tutte le formalita' pregiudizievoli, che dovranno essere cancellate con l'emanando decreto di trasferimento;

Saranno eseguite le "restrizioni" proporzionali, alle seguenti formalita':

- r.p. 1698/2016 (cfr. all. 4)

Ipoteca Giudiziale di € 400.000,00 iscritta in data 10/08/2016 a favore della BANCA CARIM - Cassa di risparmio di Rimini S.P.A. derivante da decreto ingiuntivo di € 569.101,85 del 03/06/2016 n° 1057;

- r.p. 1635/2016 (cfr. all. 5)

Ipoteca Giudiziale di € 390.000,00, iscritta in data 03/08/2016, a favore di UNIPOL SpA di Bologna (BO), derivante da Decreto Ingiuntivo di € 294.231,13 n° 2568 del 26/07/2016;

- r.p. 727/2016 (cfr. all. 6)

Ipoteca Giudiziale di € 500.000,00 iscritta in data 20/04/2016, a favore della BCC di Cappelle sul Tavo (PE), derivante da Decreto Ingiuntivo di € 350.796,98 del 10/03/2016 n° 818;

- r.p. 4770/2007 (cfr. all. 7)

Ipoteca di € 2.800.000,00 a favore della Cassa di risparmio della provincia di Chieti S.P.A., a garanzia di mutuo fondiario di €1.400.000,00 accesa con atto a rogito notar Giovanni De Matteis del 28/11/2007, rep. 57168 (durata 15 anni).

**quesito 13)** Riferisca il tutto con relazione scritta, anche su supporto informatico, (DVD) corredata dai relativi elaborati, (disegni, eventuali foto, descrizione per avviso d'asta e questionario riassuntivo dei dati essenziali);

-----

quesito 14) Verifichi le certificazioni ex art. 6 D.lgs 311/06.

L'unita' immobiliare risulta sprovvisto di APE come da attestato rilasciato da "PROVINCIA E AMBIENTE srl" (Cfr. all. 11)

## Lotto n° 4

- 1) Locale autorimessa della superficie catastale di mq. 24; in catasto fabbricati al fg. 3 part. 118 sub. 29

## AUTORIMESSA

quesito 1) prima di ogni attivita', controlli la completezza dei documenti prodotti ai sensi dell' art. 567 2° comma cpc, segnalando immediatamente non solo quelli mancanti, ma anche quelli non idonei;

La parte richiedente la vendita ha fornito relazione notarile ex art. 567 2° comma che si allega alla presente (Cfr All. 23). Tale documento e' datato 30/08/2017; il sottoscritto ha provveduto ad eseguire l'aggiornamento delle ispezioni ipota-catastali, riportate al paragrafo 3.

quesito 2) identifichi e descriva il bene pignorato, con i confini e i dati catastali e l'indicazione dell'atto di provenienza e della relativa trascrizione e verifichi la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento. Segnali l'eventuale necessita' di provvedere all'apposizione dei termini.

Rif. Cespite n°	Descrizione	piano	fg	part	sub	cat	sup cat	rendita
4	Locale AUTORIMESSA	terra	3	118	29	C/6	6	81,34

### **REV. del 04-08-23 errata corrige**

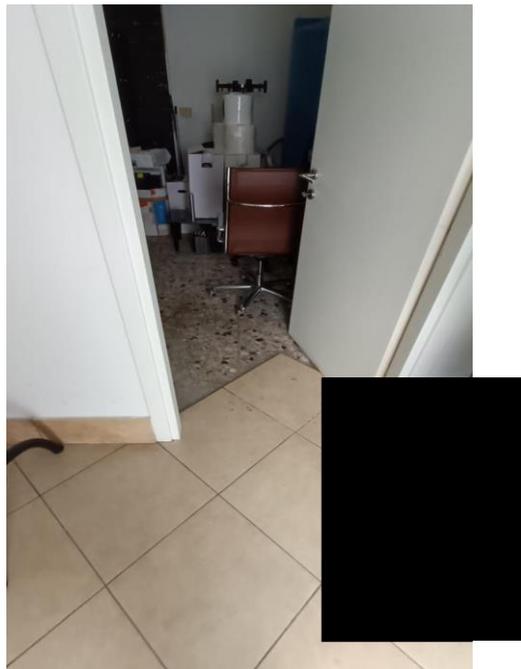
Rif. Cespite n°	Descrizione	piano	fg	part	sub	cat	sup cat	rendita
4	Locale AUTORIMESSA	terra	3	118	29	C/6	24	81,34

### Breve descrizione:

Locale autorimessa, sito in Montesilvano (PE), Via San Paolo n° 11, posto al piano terra di una palazzina articolata su 3 livelli, a confine con Via San Paolo, part. 115 (propr. altra ditta), sub. 30 (bcnc ai sub 29-20) , sub. 20 propr. stessa ditta), s.a.; il locale e' costituito da un vano unico con accesso carrabile da Via San Paolo e pedonale da Via San Domenico, per tramite del corridoio di collegamento (sub. 30 Bcnc ai sub. 29-20)

### finiture e stato di conservazione:

Il locale e' rifinito, intonacato, tinteggiato, pavimentato con piastrelle in graniglia di marmo, dotato di impianto di illuminazione. La porta carrabile e' dotata di serranda metallica, la porta pedonale e' in legno tamburato. Di seguito si riportano alcune foto significative:



**identificazione catastale:** in catasto fabbricati l'u.i.u. e' riportata al Fg. 3 Part. 118 Sub. **29** zona cens. 1, categoria C/6, classe 6, consistenza mq. 21, superficie catastale mq 24, rendita € 81,32 (cfr piantina catastale e visura storica - All. 16);

**provenienza:** pervenuto in forza dell'atto di mutamento di denominazione societaria a rogito notaio De Matteis di Chieti del 27/03/2014 rep. 67606 da [REDAZIONE] FARM Group srl con sede in San Giovanni Teatino (CH), - proprieta' 100% -

**quesito 3)** ricostruisca, attraverso la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cpc, le vicende giuridiche degli immobili per la durata el ventennio precedente alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento, identificando, quindi, tutti i proprietari per il detto periodo e precisando se sussista continuita' delle trascrizioni e quli siano i diritti della parte esecutata;

Al fine di accertare quanto richiesto, e' stato eseguito preventivamente un accertamento storico catastale, che di seguito si riporta:

**Storica catastale sub. 29** (cfr visura storica catastale sub 29 All.- 16)

Alla attualita' l' u.i.u. di che trattasi e' identificata come segue:

foglio 3 particella 118 **sub. 29** categoria C/6, classe 6, consistenza 21 mq, superficie catastale 24 mq, rendita € 81.34;

il subalterno e' stato originato dalle seguenti variazioni:

- 15/02/2023 DIVISIONE sub. 13; originate subb. 29-30

- 24/07/2003 Variazione identificativi per allineamento mappe (da Fg. 3 Part. 664 sub. 7 a Fg. 3 Part. 118 Sub.13) protocollo n°115113 del 24/07/2003

- 04/11/1991 costituzione part. 664 sub. 7

Intestazione attuale:

- SODIFARM Group srl con sede in San Giovanni Teatino (CH), - proprieta' 100% - in forza dell'atto di mutamento di denominazione societaria a rogito notaio De Matteis di Chieti del 27/03/2014 rep. 67606.

Proveniente da:

- [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] sede in San Giovanni Teatino (CH) [nuda proprietà] [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] 4/11/1991

#### CONTINUITA' TRASCRIZIONI DIRITTI REALI:

#### TRASCRIZIONI

- r.p. 8937/2014 (cfr. all. 2)

L' u.i.u. e' pervenuta alla SODIFARM Group srl a seguito all'atto di mutamento di denominazione o ragione sociale (da [REDACTED] a Sodifarm group srl) a rogito notar Giovanni De Matteis del 27/03/2014 rep. 67606;

- r.p. 14072/2007 (cfr. all. 3)

Alla [REDACTED] era pervenuta in forza dell'atto di compravendita a rogito notaio Giovanni De Matteis di Chieti del 28/11/2007 rep 57167, con il quale era stata acquisita la nuda proprietà dal Dr. [REDACTED] (NUDA PROPRIETA')

Al Dr. [REDACTED] il bene era pervenuto per titoli anteriori al ventennio.

Sussiste la continuita' delle trascrizioni nel ventennio antecedente la data di dichiarazione del fallimento.

#### ISCRIZIONI, FORMALITA', VICOLI E ONERI PREGIUDIZIEVOLI

relative alle ispezioni eseguite

- r.p. 1698/2016 (cfr. all. 4)

Ipoteca Giudiziale di € 400.000,00 iscritta in data 10/08/2016 a favore della BANCA CARIM – Cassa di risparmio di Rimini S.P.A. derivante da decreto ingiuntivo di € 569.101,85 del 03/06/2016 n° 1057;

- r.p. 1635/2016 (cfr. all. 5)

Ipoteca Giudiziale di € 390.000,00, iscritta in data 03/08/2016, a favore di UNIPOL SpA di Bologna (BO), derivante da Decreto Ingiuntivo di € 294.231,13 n° 2568 del 26/07/2016;

- r.p. 727/2016 (cfr. all.6)

Ipoteca Giudiziale di € 500.000,00 iscritta in data 20/04/2016, a favore della BCC di Cappelle sul Tavo (PE), derivante da Decreto Ingiuntivo di € 350.796,98 del 10/03/2016 n° 818;

- r.p. 4770/2007 (cfr. all. 7)

Ipoteca di € 2.800.000,00 a favore della Cassa di risparmio della provincia di Chieti S.P.A., a garanzia di mutuo fondiario di €1.400.000,00 accesa con atto a rogito notar Giovanni De Matteis del 28/11/2007, rep. 57168 (durata 15 anni).

In allegato si riporta l'elenco formalita' aggiornato del sub. 29 e 13 (Cfr. all. 26)

**quesito 4)** In caso di immobili urbani non ancora accatastati, o con accatastamento non aggiornato, produca in opportuna riduzione grafica, i disegni per il perfezionamento della pratica presso l'UTE e specifichi l'esistenza di tale condizione in calce alla descrizione del bene predisposto per l'avviso d'asta;

La planimetria catastale rif pratica PE 0007511/2023 in atti dal 15/02/2023, risulta conforme allo stato di fatto (cfr. planimetria catastale all. 16)

**quesito 5)** Accerti la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa ex art. 173 bis att. cpc;

**Atti autorizzativi edilizi:**

Il fabbricato di cui l'autorimessa è parte, risulta essere stato iniziato in data anteriore al 01/09/1967;

- in data 03/07/1967 e 15/07/1972, sono state rilasciate L.E. per ampliamento del fabbricato originario;
- in data 15/05/2009 è stato rilasciato il PdC in Sanatoria ex L. 47/85, prot. 4981, a seguito della domanda di condono edilizio prot. 038924 del 20/11/1985.
- DIA prot. 38508 del 27/06/2008 per installazione piattaforma elevatrice per abbattimento barriere architettoniche;
- SCIA prot n° 0078264/A del 19/11/2011
- In data 18/02/2014 è stato rilasciato dal Comune di Montesilvano Certificato di Agibilità prot.gen. n°008682

*(cfr. all. 9)*

**Conformità edilizia:**

Lo stato di fatto non corrisponde agli atti autorizzativi edilizi rilasciati e/o assentiti/asseverati, in quanto non riportano la realizzazione della tramezzatura per la realizzazione del corridoio di collegamento tra il cortile lato mare e il poliambulatorio sub. 20. Tale tramezzatura fraziona e riduce la superficie della autorimessa.

**quesito 6)** in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono edilizio, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica ai fini della istanza di condono, che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 sesto comma della L. 28/02/85 n° 47, ovvero dell'art. 46 comma 5 del DPR 380/01, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Le difformità sopra elencate possono essere sanate ex art. 36-37-46 DPR 380/01.

Le spese per la oblazione, oneri concessori diritti e bolli possono essere stimate in € 2.000,00; gli onorari tecnici per la pratica edilizia asseverata in € 2.500,00

**quesito 7)** Accerti la situazione di possesso, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti di locazione o affitto registrati in data antecedente al pignoramento;

L'immobile non risulta locato ovvero non compreso nel contratto di locazione stipulato con la San Paolo srl in data 01/10/2015, ancorché dalla stessa società occupata, come accertato nel corso del sopralluogo eseguito in data 17/05/2023, e in ogni caso, al sottoscritto non è stato prodotto altro contratto di affitto specifico per l'unità immobiliare in oggetto.

**quesito 8)** Accerti l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

In esito agli accertamenti ipo-catastali eseguiti nell'ambito del ventennio che precede la data odierna, si può riferire che non sono stati rinvenuti oneri specifici trascritti che restano in capo all'acquirente, salvo quanto riportati negli atti di compravendita.

L'unità immobiliare è parte di un fabbricato non costituito in condominio; le spese di manutenzione ordinaria delle parti comuni vengono sostenute dalla proprietà unica (Sodifarm Group srl) per tutte le unità immobiliari facenti parte della porzione di fabbricato di sua proprietà.

Alla data odierna non risultano impegni di spesa per lavori di manutenzione straordinaria.

**quesito 9)** Accerti l'esistenza di formalita', vincoli o oneri anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque non risulteranno non opponibili all'acquirente;

Dovranno essere eseguite le "restizioni" proporzionali, alle seguenti formalita':

- r.p. 1698/2016 (cfr. all. 4)

Ipoteca Giudiziale di € 400.000,00 iscritta in data 10/08/2016 a favore della BANCA CARIM – Cassa di risparmio di Rimini S.P.A. derivante da decreto ingiuntivo di € 569.101,85 del 03/06/2016 n° 1057;

- r.p. 1635/2016 (cfr. all. 5)

Ipoteca Giudiziale di € 390.000,00, iscritta in data 03/08/2016, a favore di UNIPOL SpA di Bologna (BO), derivante da Decreto Ingiuntivo di € 294.231,13 n° 2568 del 26/07/2016;

- r.p. 727/2016 (cfr. all.6)

Ipoteca Giudiziale di € 500.000,00 iscritta in data 20/04/2016, a favore della BCC di Cappelle sul Tavo (PE), derivante da Decreto Ingiuntivo di € 350.796,98 del 10/03/2016 n° 818;

- r.p. 4770/2007 (cfr. all. 7)

Ipoteca di € 2.800.000,00 a favore della Cassa di risparmio della provincia di Chieti S.P.A., a garanzia di mutuo fondiario di €1.400.000,00 accesa con atto a rogito notar Giovanni De Matteis del 28/11/2007, rep. 57168 (durata 15 anni).

**quesito 10)** Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo a base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro, a norma del disposto dei cui all'art. 568 3° comma cpc come introdotto ex D.L. 83/15

Il metodo di stima da adottarsi per le finalita' previste dalla presente relazione, ovvero quello di ricercare il piu' probabile valore di mercato in condizioni di libera vendita, e' quello sintetico-comparativo. Tale metodo necessita del reperimento di dati oggettivi relativi a recenti transazioni e/o prezzi di immobili similari immessi sul mercato da operatori immobiliari (comparabili) e della conoscenza del mercato immobiliare della zona ove il bene e' ubicato in tutti i suoi aspetti: prezzi medi, dinamicita' del mercato, sviluppi futuri; cio' e' necessario per poter apportare i coefficienti correttivi che tengano conto delle specificita' dell'immobile oggetto di stima rispetto a quelli di riferimento.

Relativamente al bene oggetto di stima il sottoscritto ha reperito prezzi di immobili comparabili, posti in vendita e transazioni eseguite in epoca recente, che di seguito si riportano:



#### Garage - Box via San Pietro, Centro, Montesilvano

€ 34.500 51 m<sup>2</sup> superficie

##### MAGAZZINO/GARAGE

Proponiamo in vendita a Montesilvano in zona centrale, via San Pietro, ampio garage di circa 50 mq con bagno e vetrina, utilizzabile anche come magazzino/deposito.



VISITA MESSAGGIO

€/mq 676,00



#### Garage - Box via Cerrano, Centro, Montesilvano

€ 33.000 24 m<sup>2</sup> superficie R piano

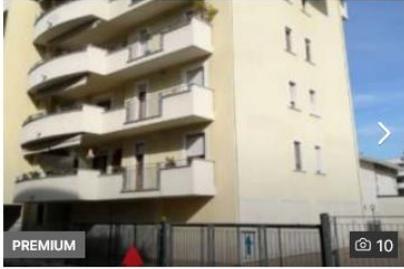
##### Montesilvano centro zona v.le Abruzzo garage fuori terra

Montesilvano centro, via Cerrano, VENDESI GARAGE FUORI TERRA al piano leggermente rialzato ( non si allaga), di circa 24mq, dotato di un bagnetto ( che puo' essere rimosso se...



VISITA MESSAGGIO

€/mq 1.375



## Garage - box all'asta via Martiri Pennesi 15, Montesilvano

da € 20.570,00 18 m<sup>2</sup> superficie

Box

Rif: Y\_PE\_MON\_6750677917000\_666675976 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - via Martiri Pennesi n.15, edificio B, piano T. Il bene è un locale ad uso garage (contraddistinto dal numero...

**intrum**

MESSAGGIO

€/mq. 1.142

### Pertinenze - Maggio 2019

Numero immobili: 1  
Corrispettivo dichiarato: **12.250 €**

[Dettaglio scheda →](#)

Comune di **MONTESILVANO**  
Zona OMI: **C2**  
Immobile: **PER C06 14 m<sup>2</sup>**  
Quota trasferita **100%**

### Pertinenze - Giugno 2020

Numero immobili: 1  
Corrispettivo dichiarato: **17.000 €**

[Dettaglio scheda →](#)

Comune di **MONTESILVANO**  
Zona OMI: **B1**  
Immobile: **PER C06 22 m<sup>2</sup>**  
Quota trasferita **100%**

### Pertinenze - Ottobre 2021

Numero immobili: 1  
Corrispettivo dichiarato: **15.000 €**

[Dettaglio scheda →](#)

Comune di **MONTESILVANO**  
Zona OMI: **C2**  
Immobile: **PER C06 16 m<sup>2</sup>**  
Quota trasferita **100%**



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2**

Provincia: PESCARA

Comune: MONTESILVANO

Fascia/zona: Centrale/ P.ZA S.FRANC. MUNICIPAL. INIZIO VIA VESTINA, C.SO UMBERT

O E STAZIONE FERROVIARIA

Codice zona: B1

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	750	1100	L	3,1	4,5	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	670	990	L	2,8	3,8	L
Box	Normale	650	970	L	2,9	4	L
Posti auto coperti	Normale	450	670	L	1,9	2,7	L
Posti auto scoperti	Normale	260	390	L	1,2	1,7	L
Ville e Villini	Normale	940	1400	L	4	5,7	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)



Dalle rilevazioni dei prezzi richiesti, comparati con le transazioni eseguite e la conoscenza personale del mercato, il sottoscritto puo' stimare il prezzo medio di mercato per le autorimesse fuori terra, nella zona ove e' ubicato il bene oggetto di stima in €/mq. 900,00.

Assunto che il locale in oggetto, e' contiguo a locale a destinazione ufficio e/o commerciale, e che e' suscettibile di diverso utilizzo, ivi compreso quello di deposito per i locali della zona o del fabbricato stesso, si ritiene che l'immobile oggetto di stima possa scontare un incremento di valore stimato in circa il 10%-12%, e stimare percio' il prezzo al mq. dell'immobile in oggetto in €/mq. 1.000,00

Il valore di mercato, sarà perciò calcolato applicando il prezzo sopra stimato alla superficie commerciale calcolata come da prospetto che segue:

#### Calcolo superficie commerciale

Rif. Cespite n°	Descrizione	piano	fg	part	sub	cat	sup cat	rendita	Destinazione	sup lorda	Coeff. Omog.	Sup. ragg.	Sup. tot. ragg. - comm.le-
4	Locale AUTORIMESSA	terra	3	118	29	C/6	6	81,34	AUTORIMESSA	24,24	1,00	24,24	
									corridorio di collegamento	8,75	0,50	4,38	
													28,62

Stima del piu' probabile VALORE DI MERATO dell'immobile, con metodo sintetico comparativo  
 €/mq. 1.000,00 \* mq 28.62 = € **28.620,00**

#### CONCLUSIONI:

In ragione di tutto quanto sopra esposto il sottoscritto ritiene poter stimare il piu' probabile valore di mercato dell'immobile de quo da porre a base d'asta in € **28.620,00**

**quesito 11)** Dica se il compendio pignorato, debba essere posto in vendita in uno o piu' lotti, precisando, per ogni ipotesi, la descrizione esatta da riportare nella emananda ordinanza di vendita, (ubicazione, consistenza, confini catastali) ed il relativo prezzo d'asta;

L'immobile oggetto di stima puo' essere posto in vendita quale autonomo lotto.

**quesito 12)** Descriva analiticamente tutte le formalita' pregiudizievoli, che dovranno essere cancellate con l'emanando decreto di trasferimento; Dovranno essere eseguite le "restrizioni" proporzionali, alle seguenti formalita':

- r.p. 1698/2016 (cfr. all. 4)

Ipoteca Giudiziale di € 400.000,00 iscritta in data 10/08/2016 a favore della BANCA CARIM – Cassa di risparmio di Rimini S.P.A. derivante da decreto ingiuntivo di € 569.101,85 del 03/06/2016 n° 1057;

- r.p. 1635/2016 (cfr. all. 5)

Ipoteca Giudiziale di € 390.000,00, iscritta in data 03/08/2016, a favore di UNIPOL SpA di Bologna (BO), derivante da Decreto Ingiuntivo di € 294.231,13 n° 2568 del 26/07/2016;

- r.p. 727/2016 (cfr. all.6)

Ipoteca Giudiziale di € 500.000,00 iscritta in data 20/04/2016, a favore della BCC di Cappelle sul Tavo (PE), derivante da Decreto Ingiuntivo di € 350.796,98 del 10/03/2016 n° 818;

- r.p. 4770/2007 (cfr. all. 7)

Ipoteca di € 2.800.000,00 a favore della Cassa di risparmio della provincia di Chieti S.P.A., a garanzia di mutuo fondiario di €1.400.000,00 accesa con atto a rogito notar Giovanni De Matteis del 28/11/2007, rep. 57168 (durata 15 anni).

**quesito 13)** Riferisca il tutto con relazione scritta, anche su supporto informatico, (DVD) corredata dai relativi elaborati, (disegni, eventuali foto, descrizione per avviso d'asta e questionario riassuntivo dei dati essenziali);

-----

**quesito 14)** Verifichi le certificazioni ex art. 6 D.lgs 311/06.

L'immobile rientra tra le unita' immobiliari per i quali non deve essere redatto l'APE

## Lotto n° 5

- 1) Appartamento adibito a studi medici della superficie catastale di mq. 217; in catasto fabbricati al fg. 3, part. 118, sub. 26;

## PIANO PRIMO

**quesito 1)** prima di ogni attivita', controlli la completezza dei documenti prodotti ai sensi dell' art. 567 2° comma cpc, segnalando immediatamente non solo quelli mancanti, ma anche quelli non idonei;

La parte richiedente la vendita ha fornito relazione notarile ex art. 567 2° comma che si allega alla presente (*Cfr All. 23*). Tale documento e' datato 30/08/2017; il sottoscritto ha provveduto ad eseguire l'aggiornamento delle ispezioni ipota-catastali, riportate al paragrafo 3.

**quesito 2)** identifichi e descriva il bene pignorato, con i confini e i dati catastali e l'indicazione dell'atto di provenienza e della relativa trascrizione e verifichi la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento. Segnali l'eventuale necessita' di provvedere all'apposizione dei termini.

Rif. Cespite n°	Descrizione	piano	fg	part	sub	cat	sup cat	rendita
5	Appartamento adibito a STUDI MEDICI	primo	3	118	26	A/10	217	€ 3.123,53

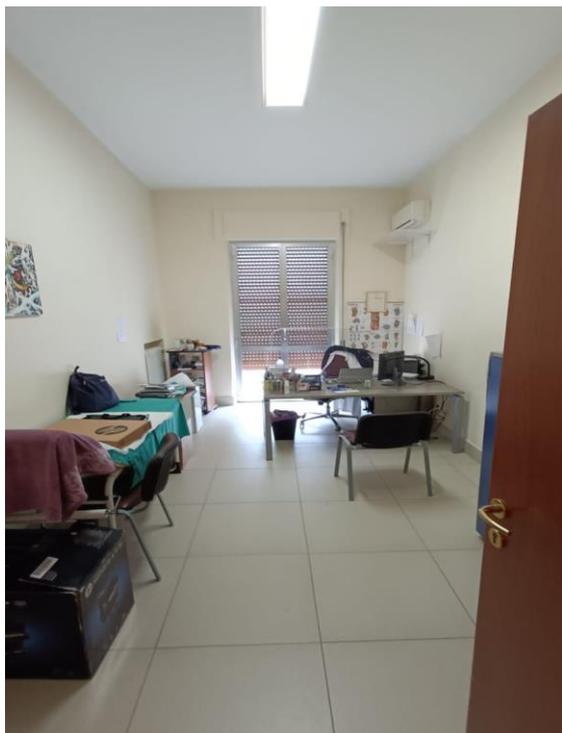
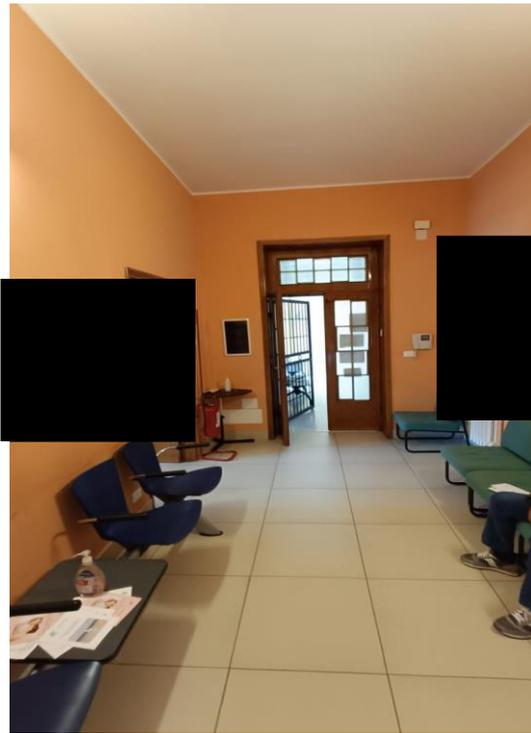
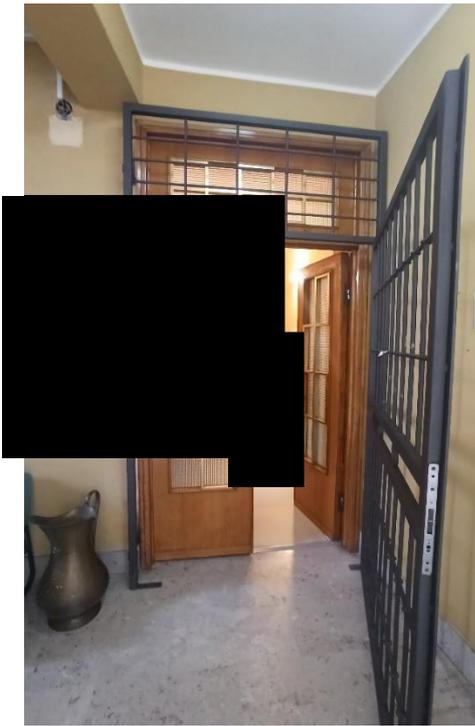
### Breve descrizione:

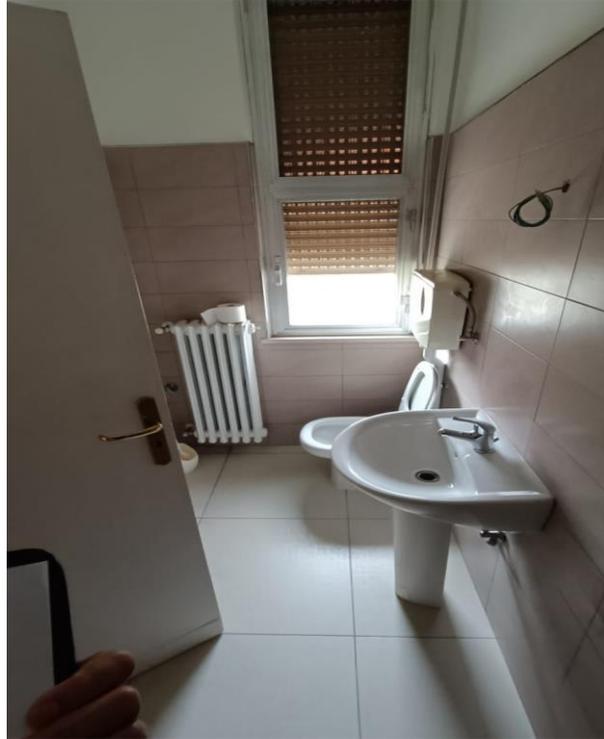
**Studio medico**, sito in Montesilvano, Via San Domenico n° 14/1, ubicato al piano primo di una palazzina articolata su 3 livelli, a confine con vano scala sub 28, distacco su corte comune lato mare, distacco su visa San Domenico, distacco su part 885, distacco su corte comune lato ovest, sub. 14 ( propr. altra ditta), salvo altri; la unita' immobiliare e' posta al piano primo di una palazzina articolata su 3 piani fuori terra, con affacci su tre lati, composto da ingresso/sala d'attesa, numero 6 stanze adibite a studio medico, di cui una con disimpegno, wc e ripostiglio, terrazzo a livello di circa mq. 150, terrazzino, balcone, bagno e disimpegni.

### Finiture e stato di conservazione:

L'immobile e' dotato di infissi interni ed esterni risalenti all'epoca della realizzazione: infissi in alluminio vetro singolo, porte in legno tamburato finitura rovere, portoncino caposcala in legno; i pavimenti sono in gres porcellanato le finiture delle pareti in tinte lavabili.

I servizi igienici sono anch'essi risalenti all'epoca della realizzazione come pure i relativi impianti idro-sanitari; l'appartamento inoltre, e' dotato di impianto elettrico adeguato all'uso specifico, impianto video-citofonico, impianto di climatizzazione a pompa di calore ad espansione diretta, impianto termico a radiatore con caldaia autonoma a gas metano. Lo stato di conservazione e manutenzione e' buono. Nel vano scala e' presente un impianto ascensore a servizio di tutte le unita' immobiliari. Di seguito si riportano alcune foto significative:





**Identificazione catastale:**

in catasto fabbricati l'u.i.u. e' riportata al Fg. 3 Part. 118, Sub. **26** zona cens. 1, categoria A/10, classe 2, consistenza 9,0 vani, superficie catastale mq 217, rendita € 3.123,53. *(cfr visura catastale storica e planimetria All. 17)*

**Intestazione attuale e provenienza:**

- SODIFARM Group srl con sede in San Giovanni Teatino (CH), - proprieta' 100% - in forza dell'atto di mutamento di denominazione societaria a rogito notaio De Matteis di Chieti del 27/03/2014 rep. 67606.

**quesito 3)** ricostruisca, attraverso la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cpc, le vicende giuridiche degli immobili per la durata el ventennio precedente alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento, identificando, quindi, tutti i proprietari per il detto periodo e precisando se sussista continuita' delle trascrizioni e quli siano i diritti della parte esegutata;

Al fine di accertare quanto richiesto, e' stata eseguito preventivamente un accertamento storico catastale ventennale, che di seguito si riporta:

**Storica catastale sub. 26** *(cfr visura storica catastale All. 17)*

Alla attualita' l' u.i.u. di che trattasi e' identificata come segue:

foglio 3 particella 118 **sub. 26** categoria A/10, classe 2, consistenza 9,0 vani, superficie catastale 217 mq, rendita € 3.123,53;

il subalterno e' stato originato dalle seguenti variazioni:

- 23/03/2023 variazione nel classamento;
- 11/04/2022 variazione per frazionamento e fusione pratica DOCFA pe0022089 (generato **sub. 26**)
- 12/09/2014 variazione nel classamento;
- 12/09/2013 diversa distribuzione degli spazi interni;
- 13/05/2010 variazione nel classamento;
- 13/05/2009 variazione della destinazione (da A/2 sub.3 ad A/10 sub. **18**);
- 24/07/2003 variazione identificativi per allineamento mappe (da part. 118 sub. **3** part. 664 sub. 5 part. 665 sub. 5 a sub. **3**).

#### Intestazione attuale:

- SODIFARM Group srl con sede in San Giovanni Teatino (CH), - proprieta' 100% - in forza dell'atto di mutamento di denominazione societaria a rogito notaio De Matteis di Chieti del 27/03/2014 rep. 67606.

#### Proveniente da:

- [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] in forza del passaggio per causa di morte del 06/05/1983 (riunione di usufrutto).

Sulla scorta della su-riportata situazione storica catastale, e' stata eseguita la ispezione c/o la conservatoria dei RR.II. per accertare la continuita' delle trascrizioni e rilevare eventuali "pregiudizievoli".

#### TRASCRIZIONI

- *r.p. 8937/2014 (cfr. all. 2)*

L' u.i.u. e' pervenuta alla SODIFARM srl a seguito all'atto di mutamento di denominazione o ragione sociale (da [REDACTED] arm group srl) a rogito notar Giovanni De Matteis del 27/03/2014 rep. 67606;

- *r.p. 14072/2007 (cfr. all. 3)*

Alla [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] anteriori al ventennio.

Sussiste la continuita' delle trascrizioni nel ventennio antecedente la data di dichiarazione del fallimento.

#### ISCRIZIONI, FORMALITA', VICOLI E ONERI

relative alle ispezioni eseguite

- *r.p. 1698/2016 (cfr. all. 4)*

Ipoteca Giudiziale di € 400.000,00 iscritta in data 10/08/2016 a favore della BANCA CARIM – Cassa di risparmio di Rimini S.P.A. derivante da decreto ingiuntivo di € 569.101,85 del 03/06/2016 n° 1057;

- *r.p. 1635/2016 (cfr. all. 5)*

Ipoteca Giudiziale di € 390.000,00, iscritta in data 03/08/2016, a favore di UNIPOL SpA di Bologna (BO), derivante da Decreto Ingiuntivo di € 294.231,13 n° 2568 del 26/07/2016;

- *r.p. 727/2016 (cfr. all.6)*

Ipoteca Giudiziale di € 500.000,00 iscritta in data 20/04/2016, a favore della BCC di Cappelle sul Tavo (PE), derivante da Decreto Ingiuntivo di € 350.796,98 del 10/03/2016 n° 818;  
- r.p. 4770/2007 (cfr. all. 7)

Ipoteca di € 2.800.000,00 a favore della Cassa di risparmio della provincia di Chieti S.P.A., a garanzia di mutuo fondiario di €1.400.000,00 accesa con atto a rogito notar Giovanni De Matteis del 28/11/2007, rep. 57168 (durata 15 anni).

In allegato si rimette elenco formalita' aggiornato sub. 26 e 18 (cfr. all. 27)

**quesito 4)** In caso di immobili urbani non ancora accatastati, o con accatastamento non aggiornato, produca in opportuna riduzione grafica, i disegni per il perfezionamento della pratica presso l'UTE e specifichi l'esistenza di tale condizione in calce alla descrizione del bene predisposto per l'avviso d'asta;

La planimetria catastale risulta conforme allo stato di fatto dell'immobile.

**quesito 5)** Accerti la regolarita' edilizia e urbanistica del bene non che l'esistenza della dichiarazione di agibilita' dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa ex art. 173 bis att. cpc;

**Atti autorizzativi edilizi:**

Il fabbricato di cui lo studio medico e' parte, risulta essere stato costruito in parte, anteriormente al 1967.

L'unita' immobiliare e' stata oggetto dei seguenti atti autorizzativi:

- DIA prot. 38508 del 27/06/2008 per installazione piattaforma elevatrice per abbattimento barriere architettoniche;
- PdC in sanatoria (L.47/85) prot n°4981 del 15/05/2009 per ristrutturazione e cambio dest. d' uso;
- SCIA prot. 0078264 del 19/12/2011
- Permesso di agibilita' prot. 008682 del 18/02/2014 (cfr. all. 9)

**Conformita' edilizia:**

L'unita' immobiliare risulta conforme agli atti autorizzativi rilasciati e/o asseverati. Si precisa pero' che nello stato di fatto, sulla facciata esterna del muro di confine con il terrazzino interno, e' presente una porta-finestra che all'interno risulta murata; tale porta finestra non e' presente negli atti autorizzativi ma riportata nella planimetria catastale.

**quesito 6)** in caso di opere abusive, il controllo della possibilita' di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono edilizio, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni gia' corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica ai fini della istanza di condono, che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 sesto comma della L. 28/02/85 n° 47, ovvero dell'art. 46 comma 5 del DPR 380/01, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Le incongruenze riportate al paragrafo che precede possono essere regolarizzate con procedura di sanatoria edilizia ex art. 36-37-46 DPR 380/01. Il costo stimato per oblazione ed oneri accessori e' di € 1.000,00, quello delle spese tecniche € 1.500,00.

**quesito 7)** Accerti la situazione di possesso, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale e' occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti di locazione o affitto registrati in data antecedente al pignoramento;

LOCATO con contratto di affitto per singole porzioni di immobile (stanze n° 5 con pertinenze comuni: sala di attesa e segreteria).

- 1) contratto di locazione tra ██████████ del 18/11/2013 reg a Pescara il 17/12/2013 n° 11544; contratto di locazione per studio medico comprensivo dei beni mobili, durata anni 6 rinnovabili automaticamente a scadenza salvo regolare preavviso, canone di locazione € 2.400,00 + iva annui, da corrispondere per singole rate mensili anticipate.
- 2) contratto di locazione tra Sodifarm Group srl ██████████/09/2018 reg a Pescara il 03/09/2018 n° 007696; contratto di locazione per studio medico comprensivo dei beni mobili, durata anni 6 rinnovabili automaticamente a scadenza salvo regolare preavviso, canone di locazione € 2.400,00 + iva annui, da corrispondere per singole rate mensili anticipate.
- 3) contratto di locazione tra Sodifarm Gro ██████████/2022; contratto di locazione per studio medico comprensivo dei beni mobili, durata anni 6 rinnovabili automaticamente a scadenza salvo regolare preavviso, canone di locazione € 2.400,00 + iva annui, da corrispondere per singole rate mensili anticipate.
- 4) contratto di locazione tra Sodifarm Group ██████████22; contratto di locazione per studio medico comprensivo dei beni mobili, durata anni 6 rinnovabili automaticamente a scadenza salvo regolare preavviso, canone di locazione € 2.400,00 + iva annui, da corrispondere per singole rate mensili anticipate.
- 5) contratto di locazione ██████████8/11/2013; contratto di locazione per studio medico comprensivo dei beni mobili, durata anni 6 rinnovabili automaticamente a scadenza salvo regolare preavviso, canone di locazione € 2.400,00 + iva annui, da corrispondere per singole rate mensili anticipate.

**N.B. per ogni altra specifica clausola, vedasi allegati contratti di affitto (cfr. All 18) e disposizioni specifiche del curatore fallimentare**

**quesito 8)** Accerti l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

In esito agli accertamenti ipo-catastali eseguiti nell'ambito del ventennio che precede la data odierna, si può riferire che non sono stati rinvenuti oneri specifici trascritti che restano in capo all'acquirente, salvo quanto riportato negli atti di compravendita.

L'unità immobiliare è parte di un fabbricato non costituito in condominio; le spese di manutenzione ordinaria delle parti comuni vengono sostenute dalla proprietà unica (Sodifarm Group srl) per tutte le unità immobiliari facenti parte della porzione di fabbricato di sua proprietà.

Alla data odierna non risultano impegni di spesa per lavori di manutenzione straordinaria.

Per quanto attiene al contratto di affitto, vedasi le condizioni riportate negli stessi e gli atti posti in essere dal curatore fallimentare.

**quesito 9)** Accerti l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque non risulteranno non opponibili all'acquirente;

Dovranno essere eseguite le "restrizioni specifiche", alle seguenti formalità:

- r.p. 1698/2016 (cfr. all. 4)

Ipoteca Giudiziale di € 400.000,00 iscritta in data 10/08/2016 a favore della BANCA CARIM – Cassa di risparmio di Rimini S.P.A. derivante da decreto ingiuntivo di € 569.101,85 del 03/06/2016 n° 1057;

- r.p. 1635/2016 (cfr. all. 5)

Ipoteca Giudiziale di € 390.000,00, iscritta in data 03/08/2016, a favore di UNIPOL SpA di Bologna (BO), derivante da Decreto Ingiuntivo di € 294.231,13 n° 2568 del 26/07/2016;

- r.p. 727/2016 (cfr. all.6)

Ipoteca Giudiziale di € 500.000,00 iscritta in data 20/04/2016, a favore della BCC di Cappelle sul Tavo (PE), derivante da Decreto Ingiuntivo di € 350.796,98 del 10/03/2016 n° 818;

- r.p. 4770/2007 (cfr. all. 7)

Ipoteca di € 2.800.000,00 a favore della Cassa di risparmio della provincia di Chieti S.P.A., a garanzia di mutuo fondiario di € 1.400.000,00 accesa con atto a rogito notar Giovanni De Matteis del 28/11/2007, rep. 57168 (durata 15 anni).

**quesito 10)** Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo a base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro, a non me del disposto dei cui all'art. 568 3° comma cpc come introdotto ex D.L. 83/15

Il metodo di stima da adottarsi per le finalità previste dalla presente relazione, ovvero quello di ricercare il più probabile valore di mercato in condizioni di libera vendita, e' quello sintetico-comparativo. Tale metodo necessita del reperimento di dati oggettivi relativi a recenti transazioni e/o prezzi di immobili simili immessi sul mercato da operatori immobiliari (comparabili) e della conoscenza del mercato immobiliare della zona ove il bene e' ubicato in tutti i suoi aspetti: prezzi medi, dinamicità del mercato, sviluppi futuri; cio' e' necessario per poter apportare i coefficienti correttivi che tengano conto delle specificità dell'immobile oggetto di stima rispetto a quelli di riferimento.

Relativamente all'immobile specifico oggetto di stima, il sottoscritto, preliminarmente fa rilevare che la stima viene eseguita con riferimento allo stato di fatto in cui l'immobile e' stato rilevato. La stima del valore di mercato non tiene conto della destinazione specifica attuale (studi medici) ma fara' riferimento ai prezzi medi degli "uffici". Infatti l'unità immobiliare puo' essere adibito a qualsiasi attività di ufficio privato e/o aperto al pubblico, senza particolari modifiche.

Il mercato degli uffici non e' particolarmente vivace, per cui e' difficoltoso reperire immobili e/o transazioni eseguite in epoca recente, comparabili; in ogni modo il sottoscritto, ha potuto reperire offerte di vendita di immobili che se pur non direttamente comparabili, possono comunque fornire un prezzo medio di mercato. Tale prezzo oscilla in una forchetta che va da € 1.100 ad € 1.500. Tali prezzi rispondono anche alla esperienza diretta del sottoscritto.

L'OMI, per la zona in oggetto, stima prezzi variabili da 780 a 1150; sempre dall'OMI e' stata possibile reperire una transazione ad € 25.800 a vano.

Di seguito si riportano i prezzi proposti per la vendita di alcune unità immobiliari comparabili, per ubicazione, consistenza, destinazione, presi a riferimento, unitamente alla esperienza diretta per stimare il prezzo medio di mercato, i prezzi medi desunti dalla banca dati OMI, i prezzi di alcune transazioni in zona presenti negli archivi OMI

#### OFFERTE COMMERCIALI di immobili uso ufficio



##### Ufficio - Studio via Santo Stefano, Centro, Montesilvano

€ 89.500 3 locali 60 m² superficie 1 bagno 3 piano

##### Montesilvano (PE) centro ufficio

Montesilvano (PE) centro, complesso "Europa 2", in palazzina direzionale, ufficio al piano 3° (terzo) locato composto da ingresso/attesa, 3 (tre) stanze e servizio. L'immobile e' dotato di...

[VISITA](#) [MESSAGGIO](#) [CANCELLA](#) [FAVORITO](#)



##### Ufficio - Studio via Giuseppe Verrotti 208, Santa Filomena, Montesilvano

€ 75.000 2 locali 60 m² superficie 1 bagno 1 piano

Locale Commerciale di mq.60 su Via Verrotti di Montesilvano a circa 500mt dall'ingresso/uscita asse attrezzato nell'immediato confine con Pescara. Questo locale si presta perfettamente per essere adibito ad attività che non necessitano di visuale su strada in quanto e' ubicato...

[VISITA](#) [MESSAGGIO](#) [CANCELLA](#) [FAVORITO](#)

$$(\text{€ } 89.500 + \text{€ } 75.000) \cdot 0.5 = \text{€ } 82.500 / 60 = \text{€} / \text{mq } 1.360,00$$



**Ufficio in via Antonio Salieri, s.n.c, Villa Carmine-Via Vestina Sud, Montesilvano**

**119.000 €**

100 m² 1.190 €/m²

Ufficio di ampia metratura in zona centrale con ampio parcheggio. Contattaci per maggiori informazioni!  
Montesilvano: A un passo da Corso Umberto I, proponiamo in vendita ampio studio. La soluzione si compone...

[Vedi il telefono](#) [Contatta](#) [CANCELLA](#) [FAVORITO](#)



**Ufficio a Montesilvano**

**230.000 €** | 130 m<sup>2</sup>

Corso Umberto I, fronte strada, proponiamo in **vendita ufficio** posto al primo piano di un piccolo fabbricato di recente costruzione in ottimo stato di conservazione, dotato di tutti i comfort e finiture di pregio. All'immobile si accede da vano sca...

Non Arredato/Vuoto

$€ 230.000/130 = €/\text{mq } 1.770,00$

**BANCA DATI OMI prezzi medi immobili uso ufficio**



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2**

Provincia: PESCARA

Comune: MONTESILVANO

Fascia/zona: Centrale/ P.ZA S.FRANC. MUNICIPI. INIZIO VIA VESTINA, C.SO UMBERT

O E STAZIONE FERROVIARIA

Codice zona: B1

Microzona: 0

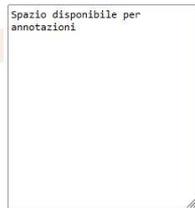
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	Normale	780	1150	L	3,4	5,3	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)



**BANCA DATI OMI – schede transazioni registrate**

**Terziario Commerciale - Settembre 2019**

Numero immobili: 2

Corrispettivo dichiarato: **129.000 €**

[Dettaglio scheda](#) →

Comune di **MONTESILVANO**

Zona OMI: **C1**

Immobile: **TCO A10 5 vani**

Quota trasferita **100%**

$€ 129.000/5 = € 25.800,00$

Il prezzo medio di mercato degli immobili comparabili puo' essere quindi stimato in €/mq. 1.300,00.

Rispetto agli immobili comparabili, quello oggetto di stima, merita coefficienti maggiorativi, per ubicazione, (centrale, su strada di ampio traffico) disponibilita' di ampio parcheggio pubblico nelle immediate vicinanze, (ampio parcheggio pubblico sul fronte dell'immobile); La maggiorazione rispetto ai prezzi medi di mercato puo' essere stimata tra il 10 ed 15%, per cui assumendo come base di calcolo € 1.300,00 (media tra 1.100 e 1.500) ed assumendo un incremento del 12%, il valore incrementale ammonta ad € 156,00 approssimabili ad € 150,00; il prezzo per unita' di superficie stimato per il bene in oggetto e' dato percio' dalla sommatoria tra il prezzo medio di mercato (€ 1.300,00) e l'incremento per le specificita' migliorative sopra esplicitate (€ 150,00), ammontante complessivamente ad € 1.450,00 (millequattrocentocinquanta/oo)

La stima del prezzo di mercato scaturirà quindi dalla moltiplicazione del prezzo/mq (€ 1.450,00) per la superficie commerciale dell'immobile (mq. 218.45) la quale può essere assimilata alla superficie catastale (mq. 217,00), che si assumerà a base di calcolo

Stima del più probabile VALORE DI MERCATO dell'immobile, con metodo sintetico comparativo  
 €/mq. 1.450,00 \* mq 217,00 = **€ 314.650,00**

### Stima del VALORE DI CAPITALIZZAZIONE

Trattandosi di immobile "a reddito" (destinato e locato uso ufficio) il sottoscritto CTU ritiene opportuno valutare anche il valore di capitalizzazione, a fini comparativi.

Tale valore sarà stimato rapportando il reddito netto ritraibile derivato dal contratto di affitto al saggio di capitalizzazione.

Il canone netto di locazione sarà calcolato detraendo al canone lordo una percentuale forfettaria del 25% (dato bibliografico). Nel caso specie, il canone lordo è stato prima rivalutato ai sensi di legge alla data odierna e quindi detratto delle spese di parte padronale (25%)

Il saggio di capitalizzazione medio è stato calcolato rapportando i valori medi OMI dei canoni di locazione e dei prezzi di mercato.

Il sottoscritto, in ragione delle specificità positive (intrinseche ed estrinseche) che il bene oggetto stima sconta rispetto alla media, già elencate, ritiene poter abbassare il saggio di capitalizzazione di 0,2%.

I dati di calcolo sono riassunti nelle tabelle che seguono:

### **CALCOLO CANONE DI AFFITTO RIVALUTATO AL 31/05/2023**

I canoni di affitto sommano complessivamente €/anno 12.000,00

I contratti risultano essere stati stipulati in date diverse (2013, 2018, 2020); il sottoscritto, ai soli fini di stima, assumerà alla data odierna un canone medio annuo di € 14.400 pari ad un incremento del 20%.

CALCOLO CANONE ANNUO NETTO		
canone annuo		
lordo	detrazione	netto
100%	25%	75%
<b>€ 14.400,00</b>	<b>€ 3.600,00</b>	<b>€ 10.800,00</b>

							CALCOLO SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE MEDIO		
DATI OMI 2° sem 2022							dati calcolati		
prezzi di mercato al mq				canoni di locazione mensile			canone annuo lordo	canone annuo netto	saggio capit.
destinazione	min	max	medio	min	max	medio	medio	medio * 0,75	derivato
UFFICI	780	1150	965	3,4	5,3	4,35	52,2	39,15	4,06%

## STIMA VALORE DI CAPITALIZZAZIONE

$V = \text{canone annuo netto} / \text{saggio capit.}$

Canone annuo netto € 10.800,00

Saggio di capitalizzazione (saggio medio - 0.02%) = 4,06% - 0,02% = 3,86%

calcolo VALORE CAPITALIZZAZIONE		
canone annuo netto	saggio capit.	Valore capitalizz.
€ 10.800,00	3,86%	<b>€ 280.010,75</b>

### Ulteriore verifica con scheda transazione registrata OMI

$\text{€ } 25.800,00 * 1.15 = \text{€ } 33.540,00 * 9 \text{ (n° vani)} = \text{€ } 285.090,00$

Nota: si utilizza la maggiorazione max 15% per tenere conto della grande estensione dei vani e della grande terrazza di pertinenza

Il valore ottenuto con il metodo di stima sintetico-comparativo **€ 314.650,00** diverge in maniera sensibile da quello ottenuto con il metodo della capitalizzazione **€ 280.010,75** e dalla verifica con la stima "a vano".

La divergenza e' data dalla grande estensione dell'appartamento, in ragione del n° di vano (pochi, quindi vani grandi), e dal grande terrazzo di pertinenza.

La destinazione ad ufficio, non valorizza il terrazzo, ne' molto la ampiezza dei vani.

### **Conclusioni**

In ragione di tutto quanto sopra esposto, attesa la destinazione specifica dell'appartamento il sottoscritto ritiene poter stimare il piu' probabile valore di mercato dell'immobile de quo nella media tra il valore di mercato e quella di capitalizzazione ((€ 314.650,00+280.010,75)\*0.5) = € 297.330,373 approssimabili ad **€ 297.000,00** (duecentonovantasettemila/oo)

**quesito 11)** Dica se il compendio pignorato, debba essere posto in vendita in uno o piu' lotti, precisando, per ogni ipotesi, la descrizione esatta da riportare nella emananda ordinanza di vendita, (ubicazione, consistenza, confini catastali) ed il relativo prezzo d'asta;

L'immobile oggetto di stima puo' essere posto in vendita quale lotto autonomo

**quesito 12)** Descriva analiticamente tutte le formalita' pregiudizievoli, che dovranno essere cancellate con l'emanando decreto di trasferimento;

Dovranno essere eseguite le "restrizioni" specifiche, alle seguenti formalita':

- r.p. 1698/2016 (cfr. all. 4)

Ipoteca Giudiziale di € 400.000,00 iscritta in data 10/08/2016 a favore della BANCA CARIM – Cassa di risparmio di Rimini S.P.A. derivante da decreto ingiuntivo di € 569.101,85 del 03/06/2016 n° 1057;

- r.p. 1635/2016 (cfr. all. 5)

Ipoteca Giudiziale di € 390.000,00, iscritta in data 03/08/2016, a favore di UNIPOL SpA di Bologna (BO), derivante da Decreto Ingiuntivo di € 294.231,13 n° 2568 del 26/07/2016;

- r.p. 727/2016 (cfr. all.6)

Ipoteca Giudiziale di € 500.000,00 iscritta in data 20/04/2016, a favore della BCC di Cappelle sul Tavo (PE), derivante da Decreto Ingiuntivo di € 350.796,98 del 10/03/2016 n° 818;

- r.p. 4770/2007 (cfr. all. 7)

Ipoteca di € 2.800.000,00 a favore della Cassa di risparmio della provincia di Chieti S.P.A., a garanzia di mutuo fondiario di €1.400.000,00 accesa con atto a rogito notar Giovanni De Matteis del 28/11/2007, rep. 57168 (durata 15 anni).

**quesito 13)** Riferisca il tutto con relazione scritta, anche su supporto informatico, (DVD) corredata dai relativi elaborati, (disegni, eventuali foto, descrizione per avviso d'asta e questionario riassuntivo dei dati essenziali);

**quesito 14)** Verifichi le certificazioni ex art. 6 D.lgs 311/06.

L'unita' immobiliare non e' dotata di APE come risulta dalla attestazione rilasciata da Prov. di Pescara "Provincia e Ambiente srl" (cfr. all. 10).

## Lotto n° 6

- 1) appartamento adibito a studi medici della superficie catastale mq 175; in catasto fabbricati al fg. 3 part. 118 sub. 22.

## PIANO SECONDO

**quesito 1)** prima di ogni attivita', controlli la completezza dei documenti prodotti ai sensi dell' art. 567 2° comma cpc, segnalando immediatamente non solo quelli mancanti, ma anche quelli non idonei;

**quesito 2)** identifichi e descriva il bene pignorato, con i confini e i dati catastali e l'indicazione dell'atto di provenienza e della relativa trascrizione e verifichi la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento. Segnali l'eventuale necessita' di provvedere all'apposizione dei termini.

Rif. Cespite n°	Descrizione	piano	fg	part	sub	cat	sup cat	rendita
6	Appartamento adibito a STUDI MEDICI	secondo	3	118	22	A/10	175	€ 3.470,59

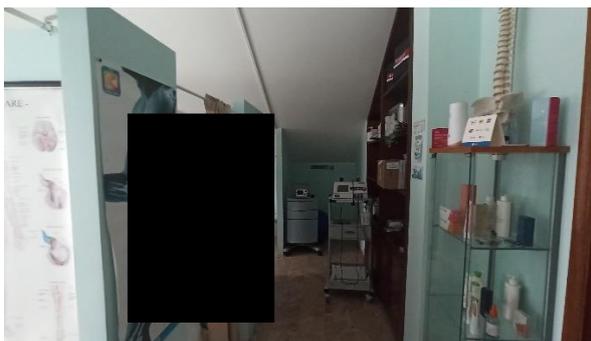
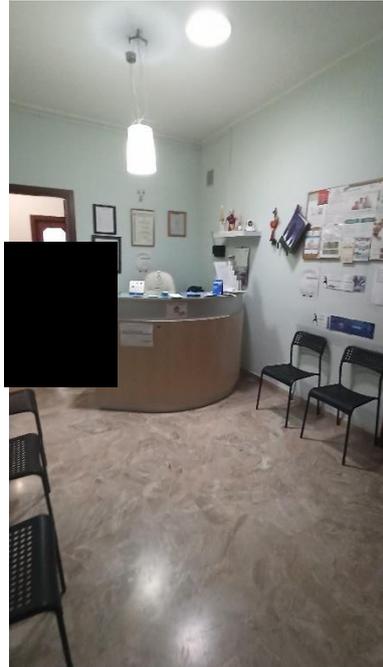
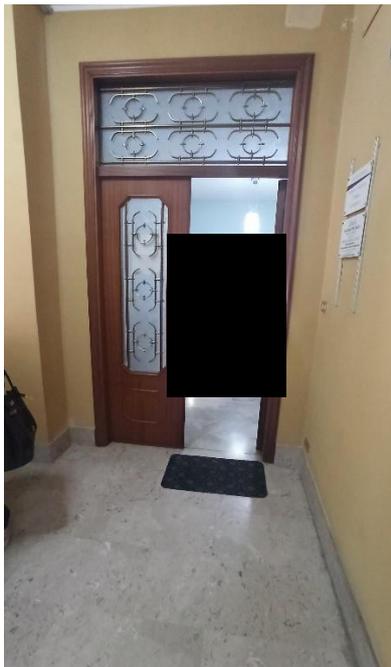
### Breve descrizione:

**Appartamento adibito a studio medico**, sito in Montesilvano, Via San Domenico n° 14, ubicato al piano secondo-sottotetto di una palazzina articolata su 3 livelli, a confine con vano scala, distacco su corte condominiale, distacco su Via San Domenico, distacco su terrazzo sub 26, s.a.; l'appartamento ha affacci su tre lati ed e' composto da ingresso/sala d'attesa, ambulatori di diversa metratura, due bagni e due disimpegni.

**Finiture e stato di conservazione:**

L'immobile e' dotato di infissi interni ed esterni risalenti all'epoca della realizzazione: infissi in alluminio veto singolo, porte in legno tamburato, portoncino caposcala in legno; i pavimenti sono in marmo di perlato coreno, le finiture delle pareti in tinte lavabili.

I servizi igienici sono anch'essi risalenti all'epoca della realizzazione come pure i relativi impianti idro-sanitari; l'appartamento inoltre, e' dotato di impianto elettrico adeguato all'uso specifico, luci di emergenza, impianto video-citofonico, impianto di climatizzazione a pompa di calore ad espansione diretta, impianto termico a radiatore con caldaia autonoma a gas metano. Lo stato di conservazione e manutenzione e' buono. Nel vano scala e' presente un impianto ascensore a servizio di tutte le unita' immobiliare. Di seguito si riportano alcune foto significative





**Identificazione catastale:**

in catasto fabbricati l'u.i.u. attualmente e' riportata al Fg. 3 Part. 118 Sub. **22**, zona cens. 1, categoria A/10, classe 2, consistenza 10 vani, superficie catastale mq 175, rendita € 3.470,59. *(cfr visura catastale storica e planimetria All. 19)*

**quesito 3)** ricostruisca, attraverso la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cpc, le vicende giuridiche degli immobili per la durata el ventennio precedente alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento, identificando, quindi, tutti i proprietari per il detto periodo e precisando se sussista continuita' delle trascrizioni e quli siano i diritti della parte esegutata;

Al fine di accertare quanto richiesto, e' stato eseguito preventivamente un accertamento storico catastale ventennale, che di seguito si riporta:

**Storica catastale sub. 22** *(cfr visura storica catastale All. - 19)*

Alla attualita' l' u.i.u. di che trattasi e' identificata come segue:

foglio 3 particella 118 **sub. 22** categoria A/10, classe 2, consistenza 10 vani, superficie catastale 175 mq, rendita € 3.470,59;

il subalterno e' stato originato dalle seguenti variazioni:

- 15/11/2018 diversa distribuzione degli spazi interni – frazionamento (N.B. il sub. 21 ha generato il sub. 22 e sub. 23 BCNC);
- 26/11/2015 variazione della destinazione (da A/2 sub. 5 ad A/10 sub. **21**);
- 24/07/2003 variazione identificativi per allineamento mappe (part. 118 sub.5 - 664 sub. 9 - part. 665 sub.7, generato part. 118 sub. 5).

Intestazione attuale:

- SODIFARM Group srl con sede in San Giovanni Teatino (CH), - proprieta' 100% - in forza dell'atto di mutamento di denominazione societaria a rogito notaio De Matteis di Chieti del 27/03/2014 rep. 67606.

Proveniente da:

- [redacted] in sede in San Giovanni Teatino (CH), in forza ricongiungimento di usufrutto del 24/07/2010 p [redacted] 74 (proprietà 100%);
- [redacted] in sede in San Giovanni Teatino (CH) [nuda proprie [redacted]

[redacted] one precedente al ventennio.

Sulla scorta della su-riportata situazione storica catastale, e' stata eseguita la ispezione c/o la conservatoria dei RR.II. per accertare la continuita' delle trascrizioni e rilevare eventuali "pregiudizievoli".

## TRASCRIZIONI

- r.p. 8937/2014 (cfr. all. 2)

L' u.i.u. e' pervenuta alla SODIFARM srl a seguito all'atto di mutamento di denominazione o ragione sociale (d [redacted] difarm group srl) a rogito notar Giovanni De Matteis del 27/03/2014 rep. 67606;

- r.p. 14072/2007 (cfr. all. 3)

All [redacted] pervenuta in forza dell'atto di compravendita a rogito notaio Giovanni De Matteis di Chieti del 28/11/2007 rep 57167, con il quale era stata acquisita la nuda proprietà di [redacted] [redacted] io

Sussiste la continuita' delle trascrizioni nel ventennio antecedente la data di dichiarazione del fallimento.

## ISCRIZIONI, FORMALITA', VICOLI E ONERI

relative alle ispezioni eseguite

- r.p. 1698/2016 (cfr. all. 4)

Ipoteca Giudiziale di € 400.000,00 iscritta in data 10/08/2016 a favore della BANCA CARIM – Cassa di risparmio di Rimini S.P.A. derivante da decreto ingiuntivo di € 569.101,85 del 03/06/2016 n° 1057;

- r.p. 1635/2016 (cfr. all. 5)

Ipoteca Giudiziale di € 390.000,00, iscritta in data 03/08/2016, a favore di UNIPOL SpA di Bologna (BO), derivante da Decreto Ingiuntivo di € 294.231,13 n° 2568 del 26/07/2016;

- r.p. 727/2016 (cfr. all.6)

Ipoteca Giudiziale di € 500.000,00 iscritta in data 20/04/2016, a favore della BCC di Cappelle sul Tavo (PE), derivante da Decreto Ingiuntivo di € 350.796,98 del 10/03/2016 n° 818;

- r.p. 4770/2007 (cfr. all. 7)

Ipoteca di € 2.800.000,00 a favore della Cassa di risparmio della provincia di Chieti S.P.A., a garanzia di mutuo fondiario di €1.400.000,00 accesa con atto a rogito notar Giovanni De Matteis del 28/11/2007, rep. 57168 (durata 15 anni).

In allegato l'elenco formalita' aggiornato, relativo al sub. 22 (cfr. all 28)

**quesito 4)** In caso di immobili urbani non ancora accatastati, o con accatastamento non aggiornato, produca in opportuna riduzione grafica, i disegni per il perfezionamento della pratica presso l'UTE e specifichi l'esistenza di tale condizione in calce alla descrizione del bene predisposto per l'avviso d'asta;

La planimetria catastale risulta conforme allo stato di fatto dell'immobile.

**quesito 5)** Accerti la regolarita' edilizia e urbanistica del bene non che l'esistenza della dichiarazione di agibilita' dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa ex art. 173 bis att. cpc;

### Atti autorizzativi edilizi:

Il fabbricato di cui lo studio medico e' parte, risulta essere stato costruito in parte, anteriormente al 1967 e successivamente risulta essere stato interessato dai seguenti titoli autorizzativi edilizi:

-Licenza Edilizia del 15/07/1972 per ristrutturazione copertura e realizzazione locale magazzino al piano sottotetto;

- DIA prot. 38508 del 27/06/2008 per installazione piattaforma elevatrice per abbattimento barriere architettoniche;

- PdC in Sanatoria (L.47/85) prot n°4981 del 15/05/2009 rilasciato a seguito di domanda di condono edilizio prot. 38924 del 20/11/1985 per cambio di destinazione d'uso del piano sottotetto da locale magazzino ad abitazione;

- SCIA prot. n°51196 del 16/10/2015 per cambio di destinazione d'uso da residenziale a studio professionale; In data 19/03/2016 e' stato rilasciato Certificato di agibilità prot.gen n° 015696 (cfr. all. 20)
- CILA prot. n°10535 del 16/02/2018 per modifiche interne  
In data 30/01/2019 e' stata inoltrata SCAGI registrata al n° 23 prot. 06481 (cfr. all. 21)

**Conformita' edilizia:**

L'unita' immobiliare rilevata risulta conforme agli atti autorizzativi sopra-riportati

**quesito 6)** in caso di opere abusive, il controllo della possibilita' di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono edilizio, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni gia' corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica ai fini della istanza di condono, che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 sesto comma della L. 28/02/85 n° 47, ovvero dell'art. 46 comma 5 del DPR 380/01, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

**quesito 7)** Accerti la situazione di possesso, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale e' occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti di locazione o affitto registrati in data antecedente al pignoramento;

LOCATO in forza di contratto di locazione tra Sod [REDACTED] /12/2015; durata anni 6 rinnovabili automaticamente a scadenza salvo regolare preavviso, canone di locazione € 8.784,00 iva compresa, da corrispondere per singole rate mensili anticipate di € 732,00; per ogni ulteriore clausola vedasi allegato contratto (Cfr all 22) e le disposizioni poste in essere dal curatore fallimentare. N.B. nella documentazione fornitami non risultano gli estremi di registrazione.

**quesito 8)** Accerti l'esistenza di formalita', vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

In esito agli accertamenti ipo-catastali eseguiti nell'ambito del ventennio che precede la data odierna, si puo' riferire che non sono stati rinvenuti oneri specifici trascritti che restano in capo all'acquirente, salvo quanto riportato negli atti di compravendita.

L'unita' immobiliare e' parte di un fabbricato non costituito in condominio; le spese di manutenzione ordinaria delle parti comuni vengono sostenute dalla proprieta' unica (Sodifarm Group srl) per tutte le unita' immobiliari facenti parte della porzione di fabbricato di sua proprieta'.

Alla data odierna non risultano impegni di spesa per lavori di manutenzione straordinaria.

Per quanto attiene ai contratto di affitto, vedasi le condizioni riportate negli stessi e gli atti posti in essere dal curatore fallimentare.

**quesito 9)** Accerti l'esistenza di formalita', vincoli o oneri anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque non risulteranno non opponibili all'acquirente;

Dovranno essere eseguite le "restrizioni" proporzionali, alle seguenti formalita':

- r.p. 1698/2016 (cfr. all. 4)

Ipoteca Giudiziale di € 400.000,00 iscritta in data 10/08/2016 a favore della BANCA CARIM – Cassa di risparmio di Rimini S.P.A. derivante da decreto ingiuntivo di € 569.101,85 del 03/06/2016 n° 1057;

- r.p. 1635/2016 (cfr. all. 5)

Ipoteca Giudiziale di € 390.000,00, iscritta in data 03/08/2016, a favore di UNIPOL SpA di Bologna (BO), derivante da Decreto Ingiuntivo di € 294.231,13 n° 2568 del 26/07/2016;

- r.p. 727/2016 (cfr. all.6)

Ipoteca Giudiziale di € 500.000,00 iscritta in data 20/04/2016, a favore della BCC di Cappelle sul Tavo (PE), derivante da Decreto Ingiuntivo di € 350.796,98 del 10/03/2016 n° 818;

- r.p. 4770/2007 (cfr. all. 7)

Ipoteca di € 2.800.000,00 a favore della Cassa di risparmio della provincia di Chieti S.P.A., a garanzia di mutuo fondiario di €1.400.000,00 accesa con atto a rogito notar Giovanni De Matteis del 28/11/2007, rep. 57168 (durata 15 anni).

**quesito 10)** Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo a base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro, a non me del disposto dei cui all'art. 568 3° comma cpc come introdotto ex D.L. 83/15

Il metodo di stima da adottarsi per le finalita' previste dalla presente relazione, ovvero quello di ricercare il piu' probabile valore di mercato in condizioni di libera vendita, e' quello sintetico-comparativo. Tale metodo necessita del reperimento di dati oggettivi relativi a recenti transazioni e/o prezzi di immobili simili immessi sul mercato da operatori immobiliari (comparabili) e della conoscenza del mercato immobiliare della zona ove il bene e' ubicato in tutti i suoi aspetti: prezzi medi, dinamicita' del mercato, sviluppi futuri; cio' e' necessario per poter apportare i coefficienti correttivi che tengano conto delle specificita' dell'immobile oggetto di stima rispetto a quelli di riferimento.

Relativamente all'immobile specifico oggetto di stima, il sottoscritto, preliminarmente fa rilevare che la stima viene eseguita' con riferimento allo stato di fatto in cui l'immobile e' stato rilevato. La stima del valore di mercato non terra' conto della destinazione specifica attuale (studi medici) ma fara' riferimento ai prezzi medi degli "uffici". Infatti l'unita' immobiliare puo' essere adibito a qualsiasi attivata' di ufficio privato e/o aperto al pubblico, senza particolari modifiche.

Il mercato degli uffici non e' particolarmente vivace, per cui e' difficoltoso reperire immobili e/o transazioni eseguite in epoca recente, comparabili; in ogni modo il sottoscritto, ha potuto reperire offerte di vendita di immobili che se pur non direttamente comparabili, possono comunque fornire un prezzo medio di mercato. Tale prezzo oscilla in una forchetta che va da € 1.100 ad € 1.500. Tali prezzi rispondono anche alla esperienza diretta del sottoscritto.

L'OMI, per la zona in oggetto, stima prezzi variabili da 780 a 1150; sempre dall'OMI e' stata possibile reperire una transazione ad € 25.800 a vano.

Di seguito si riportano i prezzi proposti per la vendita di alcune unita' immobiliari comparabili, per ubicazione, consistenza, destinazione, presi a riferimento, unitamente alla esperienza diretta per stimare il prezzo medio di mercato, i prezzi medi desunti dalla banca dati OMI, i prezzi di alcune transazioni in zona presenti negli archivi OMI

#### **OFFERTE COMMERCIALI di immobili uso ufficio**



##### **Ufficio - Studio via Santo Stefano, Centro, Montesilvano**

€ 89.500 3 locali 60 m² 1 bagno 3 piano

##### **Montesilvano (PE) centro ufficio**

Montesilvano (PE) centro, complesso "Europa 2", in palazzina direzionale, ufficio al piano 3° (terzo) locato composto da ingresso/attesa, 3 (tre) stanze e servizio. L'immobile e' dotato di...

GIANCOLA  
agenzia immobiliare

VISITA MESSAGGIO



##### **Ufficio - Studio via Giuseppe Verrotti 208, Santa Filomena, Montesilvano**

€ 75.000 2 locali 60 m² 1 bagno 1 piano

Locale Commerciale di mq.60 su Via Verrotti di Montesilvano a circa 500mt dall'ingresso/uscita asse attrezzato nell'immediato confine con Pescara. Questo locale si presta perfettamente per essere adibito ad attivita' che non necessitano di visuale su strada in quanto e' ubicato...

IMMOBILIARE  
BRIMM

VISITA MESSAGGIO

$$(\text{€ } 89.500 + \text{€ } 75.000) * 0.5 = \text{€ } 82.500 / 60 = \text{€} / \text{mq } 1.360,00$$



Ufficio in via Antonio Salieri, s.n.c, Villa Carmine-Via Vestina Sud, Montesilvano

**119.000 €**  
100 m2 1.190 €/m²

Ufficio di ampia metratura in zona centrale con ampio parcheggio. Contattaci per maggiori informazioni!  
Montesilvano: A un passo da Corso Umberto I, proponiamo in vendita ampio studio. La soluzione si compone...

[Vedi il telefono](#) [Contatta](#)



Ufficio a Montesilvano

**230.000 €** | 130 m²

Corso Umberto I, fronte strada, proponiamo in **vendita ufficio** posto al primo piano di un piccolo fabbricato di recente costruzione in ottimo stato di conservazione, dotato di tutti i comfort e finiture di pregio. All'immobile si accede da vano sca...

Non Arredato/Vuoto

€ 230.000/130 = €/mq 1.770,00

### BANCA DATI OMI prezzi medi immobili uso ufficio



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: PESCARA

Comune: MONTESILVANO

Fascia/zona: Centralef. P.ZA S.FRANC. MUNICIP. INIZIO VIA VESTINA, C.SO UMBERTO I E STAZIONE FERROVIARIA

Codice zona: B1

Microzona: 0

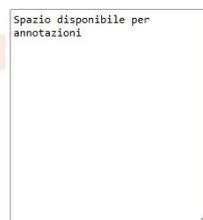
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	Normale	780	1150	L	3,4	5,3	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)



### BANCA DATI OMI – schede transazioni registrate

**Terziario Commerciale - Settembre 2019**

Numero immobili: 2  
Corrispettivo dichiarato: **129.000 €**

[Dettaglio scheda →](#)

Comune di **MONTESILVANO**  
Zona OMI: **C1**  
Immobile: **TCO A10 5 vani**  
Quota trasferita **100%**

€ 129.000/5 = € 25.800,00

Il prezzo medio di mercato degli immobili comparabili puo' essere quindi stimato in €/mq. 1.300,00.

Rispetto agli immobili comparabili, quello oggetto di stima, merita coefficienti maggiorativi, per ubicazione, (centrale, su strada di ampio traffico) disponibilita' di ampio parcheggio pubblico nelle immediate vicinanze, (ampio parcheggio pubblico sul fronte dell'immobile); La maggiorazione rispetto ai prezzi medi di mercato puo' essere stimata tra il 7 ed il 10% per cui assumendo come base di calcolo € 1.300,00 (media tra 1.100 e 1.500) ed assumendo un incremento del 8%, il valore incrementale ammonta ad € 104,00 approssimabili ad € 100,00; il prezzo per unita' di superficie stimato per il bene in oggetto e' dato percio' dalla sommatoria tra il prezzo medio di mercato (€ 1.300,00) e l'incremento per le specificita' migliorative sopra esplicitate (€ 100,00), ammontante complessivamente ad € 1.400,00 (millequattrocento/oo)

La stima del prezzo di mercato scaturira' quindi dalla moltiplicazione del prezzo/mq (€ 1.400,00) per la superficie commerciale dell'immobile determinata come da prospetto che segue:

Rif. Cespite n°	Descrizione	piano	fg	part	sub	cat	sup cat	rendita	Destinazione	sup lorda	Coeff. Omog.	Sup. ragg.	Sup. tot. ragg. - comm.le-
6	Appartamento adibito a STUDI MEDICI	secondo	3	118	22	A/10	175	€ 3.470,59	studi medici	180,31	1,00	180,31	
													180,31

Stima del piu' probabile VALORE DI MERATO dell'immobile, con metodo sintetico comparativo  
 €/mq. 1.400,00 \* mq 180.31 = **252.434,00**

### **Stima del VALORE DI CAPITALIZZAZIONE**

Trattandosi di immobile "a reddito" (destinato e locato uso ufficio) il sottoscritto CTU ritiene opportuno valutare anche il valore di capitalizzazione, a fini comparativi.

Tale valore sara' stimato rapportando il reddito netto ritraibile derivato dal contratto di affitto al saggio di capitalizzazione.

Il canone netto di locazione sara' calcolato detraendo al canone lordo una percentuale forfettaria del 25% (dato bibliografico). Nel caso specie, il canone lordo e' stato prima rivalutato ai sensi di legge alla data odierna e quindi detratto delle spese di parte padronale (25%)

Il saggio di capitalizzazione medio e' stato calcolato rapportando i valori medi OMI dei canoni di locazione e dei prezzi di mercato.

Il sottoscritto, in ragione delle specificita' positive (intrinseche ed estrinseche) che il bene oggetto stima sconta rispetto alla media, gia' elencate, ritiene poter abbassare il saggio di capitalizzazione di 0,2%.

I dati di calcolo sono riassunti nelle tabelle che seguono:

## CALCOLO CANONE DI AFFITTO RIVALUTATO AL 31/05/2023

Servizio Richiesto: Calcolo della Sola Rivalutazione

**Capitale Iniziale: € 8.784,00**

Data Iniziale: 01/12/2015

Data Finale: 31/05/2023

Decorrenza Rivalutazione: Dicembre 2015

Scadenza Rivalutazione: Maggio 2023

Indice Istat utilizzato: FOI generale

Indice alla Decorrenza: 107

Indice alla Scadenza: 118,6

Raccordo Indici: 1,071

Coefficiente di Rivalutazione: 1,187

Totale Rivalutazione: € 1.642,61

**Capitale Rivalutato (s.e.o): € 10.426,61**

CALCOLO CANONE ANNUO NETTO		
canone annuo		
lordo	detrazione	netto
100%	25%	75%
<b>10.426,61</b>	<b>€ 2.606,65</b>	<b>€ 7.819,96</b>

							CALCOLO SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE MEDIO		
DATI OMI 2° sem 2022							dati calcolati		
prezzi di mercato al mq				canoni di locazione mensile			canone annuo lordo	canone annuo netto	saggio capit.
destinazione	min	max	medio	min	max	medio	medio	medio * 0,75	derivato
UFFICI	780	1150	965	3,4	5,3	4,35	52,2	39,15	4,06%

## STIMA VALORE DI CAPITALIZZAZIONE

$V = \text{canone annuo netto} / \text{saggio capit.}$

Canone annuo netto € 10.800,00

Saggio di capitalizzazione (saggio medio - 0.02%) = 4,06% - 0,02% = 3,86%

calcolo VALORE CAPITALIZZAZIONE		
canone annuo netto	saggio capit.	Valore capitalizz.
<b>€ 7.819,96</b>	<b>3,86%</b>	<b>€ 202.747,42</b>

## Ulteriore verifica con scheda transazione registrata OMI

€ 25.800,00 = 10 (n° vani) = € 258.000,00

Nota: non si utilizza alcuna maggiorazione perché il numero dei vano e' alto rispetto alla superficie lorda dell'appartamento (mq. 175/10 = 17.5 mq/vano)

Il valore ottenuto con il metodo di stima sintetico-comparativo € 252.434,00 e' assai prossimo a quello rilevato dall'OMI "a vano" (€ 258.000,00).

Il valore ottenuto con il metodo di stima a "valore di capitalizzazione", (€ 202.747,00) e' piu' basso in quanto il canone derivato dal contratto di affitto (€/mq-mese 4,81) e' anch'esso piu' basso di circa il 25%, di quello ritraibile in libero mercato alla data odierna (€/mq-mese 6,00 pari ad €/mese 1.000,00 circa).

In ogni modo si ritiene che il canone di affitto sconti alcune caratteristiche intrinseche dell'immobile (tetto inclinato, finiture datate ecc), per cui ai fini della stima complessiva, il valore di capitalizzazione puo' essere preso a riferimento al fine di ponderare il piu' probabile valore di mercato e' percio' assumere lo stesso quale media tra il valore determinato con metodo sintetico comparativo e metodo di capitalizzazione:

€ (252.434,00 + 202.747,00)\*0,5 = 227.590,50

### **Conclusioni**

In ragione di tutto quanto sopra esposto, il sottoscritto ritiene poter stimare il piu' probabile valore di mercato, nella media tra il valore stimato con il metodo sintetico-comparativo e quello di capitalizzazione: **€ 227.590,50** approssimabili ad **€ 230.000,00** (duecentotrentamila/oo).

**quesito 11)** Dica se il compendio pignorato, debba essere posto in vendita in uno o piu' lotti, precisando, per ogni ipotesi, la descrizione esatta da riportare nella emananda ordinanza di vendita, (ubicazione, consistenza, confini catastali) ed il relativo prezzo d'asta;

L'unita' immobiliare oggetto di stima puo' essere venduto in lotto autonomo.

**quesito 12)** Descriva analiticamente tutte le formalita' pregiudizievoli, che dovranno essere cancellate con l'emanando decreto di trasferimento; Dovranno essere eseguite le "restrizioni" proporzionali, alle seguenti formalita':

- r.p. 1698/2016 (cfr. all. 4)

Ipoteca Giudiziale di € 400.000,00 iscritta in data 10/08/2016 a favore della BANCA CARIM – Cassa di risparmio di Rimini S.P.A. derivante da decreto ingiuntivo di € 569.101,85 del 03/06/2016 n° 1057;

- r.p. 1635/2016 (cfr. all. 5)

Ipoteca Giudiziale di € 390.000,00, iscritta in data 03/08/2016, a favore di UNIPOL SpA di Bologna (BO), derivante da Decreto Ingiuntivo di € 294.231,13 n° 2568 del 26/07/2016;

- r.p. 727/2016 (cfr. all.6)

Ipoteca Giudiziale di € 500.000,00 iscritta in data 20/04/2016, a favore della BCC di Cappelle sul Tavo (PE), derivante da Decreto Ingiuntivo di € 350.796,98 del 10/03/2016 n° 818;

- r.p. 4770/2007 (cfr. all. 7)

Ipoteca di € 2.800.000,00 a favore della Cassa di risparmio della provincia di Chieti S.P.A., a garanzia di mutuo fondiario di €1.400.000,00 accesa con atto a rogito notar Giovanni De Matteis del 28/11/2007, rep. 57168 (durata 15 anni).

**quesito 13)** Riferisca il tutto con relazione scritta, anche su supporto informatico, (DVD) corredata dai relativi elaborati, (disegni, eventuali foto, descrizione per avviso d'asta e questionario riassuntivo dei dati essenziali);

**quesito 14)** Verifichi le certificazioni ex art. 6 D.lgs 311/06.

L'unita' immobiliare non risulta dotato di APE come risulta dall'attestato rilasciato dalla Provincia di Pescara Provincia e Ambiente srl (cfr. All. 10)

Francavilla al Mare, 23/06/2023

IL C.T.U.

Geom. Vincenzo Baldassarre

## 5.0 ALLEGATI

- All. 1 – visura catastale storica e piantina catastale sub. 24
- All. 2 – nota di trascrizione r.p. 8937/2014
- All. 3 – nota di trascrizione r.p.14072/2007
- All. 4 – nota di iscrizione r.p.1698/2016
- All. 5 – nota di iscrizione r.p. 1635/2016
- All. 6 – nota di iscrizione r.p. 727/2016
- All. 7 – nota di iscrizione r.p. 4770/2007
- All. 8 – elenco formalità sub. 2, sub. 19
- All. 9 – agibilità n. 008682/2014
- All. 10 – contratto di locazione del 12/03/2008 – farmacia
- All. 11 – attestazione Provincia di Pescara, Provincia e Ambiente S.r.l. – APE
- All. 12 - visura catastale storica e piantina catastale sub. 17
- All. 13 - visura catastale storica e piantina catastale sub. 20
- All. 14 – agibilità n. 004057/2015
- All. 15 – contratto di locazione del 01/10/2015 – ambulatorio PT
- All. 16 - visura catastale storica e piantina catastale sub. 29
- All. 17 - visura catastale storica e piantina catastale sub. 26
- All. 18 - contratti di locazione stanze – studio P1 (n. 5 contratti)
- All. 19 - visura catastale storica e piantina catastale sub. 22
- All. 20 – agibilità n. 015696/2016
- All. 21 – SCAGI prot. 6481/2019
- All. 22 – contratto di locazione del 01/12/2015 – studio medico P2
- All. 23 – relazione notarile
- All. 24 – elenco formalita' aggiornato
- All. 25 – elenco formalita' aggiornato
- All. 26 – elenco formalita' aggiornato
- All. 27 – elenco formalita' aggiornato
- All. 28 – elenco formalita' aggiornato
- All. 29 – documentazione fotografica e planimetria catastale lotto 1
- All. 30 - documentazione fotografica e planimetria catastale lotto 2
- All. 31 - documentazione fotografica e planimetria catastale lotto 3
- All. 32 - documentazione fotografica e planimetria catastale lotto 4
- All. 33 - documentazione fotografica e planimetria catastale lotto 5
- All. 34 - documentazione fotografica e planimetria catastale lotto 6

Francavilla al Mare, 23/06/2023

IL C.T.U.

Geom. Vincenzo Baldassarre