

TRIBUNALE di CHIETI
Sezione Fallimentare

GIUDICE RELATORE: DR. MARCELLO COZZOLINO

FALLIMENTO RG. 04/2023

RELAZIONE di C.T.U. – ESTIMATIVA -

Ditta Concordataria: **SODIFARM GROUP srl**

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

immobili in Sambuceto di San Giovanni Teatino (CH) Via Adige n° 5

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 gli 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, e di eseguire, sugli stessi, le verifiche ad accertamenti previsti dall' art. 173 bis disp. Att. C.p.C.. 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 **San Giovanni Teatino (CH)**

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

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.

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 Comune di San Giovanni Teatino (CH) e precisamente:

1) CAPANNONE INDUSTRIALE in San Giovanni Teatino, localita' Sambuceto Via Adige n° 5

4.0 RISPOSTE AI QUESITI:

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

1) CAPANNONE INDUSTRIALE in San Giovanni Teatino, localita' Sambuceto Via Adige n° 5; in catasto fabbricati del comune di San Giovanni Teatino, identificato come segue:

| Rif. Cespite n° | Descrizione | piano | fg | part | sub | cat | vani | sup cat | rendita |
|-----------------|-----------------------|-------|----|------|-----|-----|------|---------|------------|
| 1 | CAPANNONE INDUSTRIALE | T-1-2 | 9 | 312 | 2 | D/1 | | | € 9.955,74 |
| | | 2 | 9 | 312 | 3 | A/3 | 6 | 98 | € 387,34 |

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 è 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 necessità di provvedere all'apposizione dei termini.

Breve descrizione:

Fabbricato industriale, sito in San Giovanni Teatino (CH) localita' Sambuceto, Via Adige n° 5, articolato su tre piani (terra, primo, secondo), attualmente destinato all'attività di deposito di prodotti farmaceutici e parafarmaceutici, con annesso appartamento per abitazione del custode, al piano secondo, della superficie coperta di mq. 820, insistente su un lotto della superficie complessiva tra coperto e scoperto di mq 2080, il tutto a confine con: Raccordo Autostradale Chieti Pescara, Part. 76 propr. [REDACTED] t. 3513 strada privata, part.

Lo stabile è articolato su tre piani fuori terra, in ciascuno dei quali vi sono locali aventi diversa destinazione specifica, pur riconducibili tutti alla attività industriale.

Di seguito si elencano, per singolo piano, le aree a destinazione omogenea.

Piano terra costituito da quattro aree a destinazione specifica: area 1 costituita da hall di ingresso, reception-ufficio, locali di servizio; area 2 costituita da area lavorazione – produzione – laboratorio; area 3 costituita da locali di servizio (spogliatoi, bagni, docce, ripostigli), area 4 costituita da vano scala-ascensore.

Piano primo, costituito da tre aree a destinazione specifica: magazzino, uffici, vano scala e ascensore

Piano secondo, costituito da quattro aree a destinazione specifica: appartamento custode, sala riunioni-conferenze, terrazzo scoperto a livello, vano scala e ascensore

Finiture e stato di conservazione:

Il fabbricato è costituito da una struttura portante (pilastri, travi, solai) e pannellatura di tamponamento del tipo “prefabbricato” in calcestruzzo armato. Le parti finestrate sono in alluminio anodizzato con vetro singolo. Le zone di lavorazione e magazzino sono pavimentate con “massetto industriale” levigato al quarzo. Le aree uffici, abitazione, sala riunioni sono pavimentate in gres porcellanato e controsoffittate e dotate di impianto di climatizzazione. La zona di produzione al piano terra, è dotata di porte di ingresso carrabili, in acciaio coibentato. Tutti i piani, sono dotati di un ascensore montacarichi di portata kg 800, MONTACO.

Il terrazzo a livello è pavimentato con piastrelle in cemento, posati su piedini in plastica (pavimento galleggiante).

Le pannellature di tamponamento sono rifinite in graniglia di marmo.

Le aree esterne, sono pavimentate in conglomerato bituminoso, dotate di recinzione perimetrale, con aiuola di oleandri sul fronte confinante con l'asse attrezzato.

Lo stato di conservazione globale è buono.

Si riportano alcune foto significative effettuate durante il sopralluogo ricognitivo. *(cfr foto sopralluogo - All. 20)*

Identificazione catastale:

- Comune di San Giovanni Teatino Fg. 9 Part. 312 sub. 2, categoria D/1, rendita € 9.955,74; *(cfr visura storica e piantina catastale - All. 1)*

- Comune di San Giovanni Teatino Fg. 9 Part. 312 sub. 3, categoria A/3, classe 1, Consistenza 6 vani, superficie catastale mq. 98, rendita € 387,34 *(cfr visura storica e piantina catastale - All. 2)*

Provenienza:

- 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.

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

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

Storica catastale sub. 2 *(cfr visura storica catastale All. 1)*

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

foglio 9 particella 312 sub. 2 cat. D/1, rendita € 9.955,74;

il subalterno è stato originato dalle seguenti variazioni:

- 20/12/1999 variazione per diversa distribuzione degli spazi interni – ristrutturazione;

- 05/10/1990 costituzione

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.

PRECEDENTI:

[REDACTED] proprietà 100% - a seguito di trasformazione di [REDACTED] repertorio n. 157224;
[REDACTED] in sede in San Giovanni Teatino (CH) - proprietà 100% - in forza di decreto di sentenza di omologazione di concordato fallimentare del Tribunale di Pescara del 22/07/1995 repertorio n. 1622;

[REDACTED] 100% - per costituzione del 05/10/1990.

Storica catastale sub. 3 (cfr visura storica catastale All. 2)

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

foglio 9 particella 312 sub. 3 cat. A/3, classe 1, consistenza 6 vani, superficie catastale mq 98, rendita € 387,34; il subalterno e' stato originato dalle seguenti variazioni:

- 20/12/1999 variazione per diversa distribuzione degli spazi interni – ristrutturazione;
- 05/10/1990 costituzione.

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:

[REDACTED] proprietà 100% - a seguito di trasformazione di [REDACTED] proprietà 100% - in forza di decreto di sentenza di omologazione di concordato fallimentare del Tribunale di Pescara del 22/07/1995 repertorio n. 1622;
[REDACTED] proprietà 100% - per costituzione del 05/10/1990.

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. 14707/2016 (cfr. all. 3)

L' u.i.u. risulta, nella misura di mq. 750, fittato giusto contratto di locazione ultra-novennale intervenuto tra la Sodifarm group srl e il la Farmateam distibution srl con sede in San Giovanni Teatino, giusta atto a rogito notaio Giovanni De Matteis del 15/11/2016, rep. 70108;

- r.p. 14213/2014 (cfr. all. 4)

[REDACTED] seguito all'atto di mutamento di denominazione o [REDACTED] rogito notar Giovanni De Matteis del 27/03/2014 rep. 67606;

[REDACTED] all. 5)
[REDACTED] ra pervenuta a seguito dell'atto di trasferimento di sede soci [REDACTED]
[REDACTED] l'atto a rogito notar Mastroberardino Antonio del 30/12/2005 repertorio n. 157224;
- 6214/2006)

[REDACTED] venuta a seguito di trasformazione di societ [REDACTED]
[REDACTED], in forza dell'atto a rogito notar Mastroberardino del 30/12/2005 repertorio n. 157224;

[redacted] snc era pervenuta giusta sentenza di omologazione concordato di Pescara del 14/06/1995 repertorio n. 1622; [redacted] e era pervenuto per titoli anteriori al ventennio.

In esito agli accertamenti su-riportati, si puo' affermare che sussiste la continuita' delle trascrizioni nel ventennio

ISCRIZIONI, FORMALITA', VICOLI E ONERI

relative alle ispezioni eseguite

- r.p. [306/2017](#) (cfr. all.8)

Ipoteca Giudiziale di € 400.000,00 iscritta in data 17/02/2017, a favore di BANCA CARIM – Cassa di risparmio di Rimini s.p.a., derivante da Decreto Ingiuntivo di € 569.101,85 del 03/06/2016 n° 1057 – in estensione alla ipoteca giudiziale iscritta in data 23/08/2016 r.p. 1793 (cfr. all.10/a), inerente immobili riportati al catasto terreni del comune di Miglianico;

- r.p. [40/2017](#) (cfr. all. 9)

Ipoteca Giudiziale di € 650.000,00, iscritta in data 04/01/2017, a favore di INTESA SAN PAOLO SpA di Torino (TO), derivante da Decreto Ingiuntivo di € 509.063,27 n° 1252 del 19/12/2016;

- r.p. [1710/2016](#) (cfr. all. 10)

Ipoteca giudiziale di € 390.000,00, iscritta in data 08/08/2016 a favore di UNIPOL BANCA SPA, sede di Bologna derivante da decreto ingiuntivo di € 294.231,13 del 26/07/2016 Repertorio n. 2568;

- r.p. [945/2016](#) (cfr. all. 11)

Ipoteca Giudiziale di € 500.000,00 iscritta in data 10/05/2016 a favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO ABRUZZESE, sede di Cappelle sul Tavo (PE) derivante da decreto ingiuntivo di € 350.796,98 del 10/03/2016 n° 818;

- r.p. [75/2010](#) (cfr. all.12)

Ipoteca Volontaria di € 3.400.000,00 accesa in data 15/01/2010, a favore della Banca dell' Adriatico Spa, a garanzia di mutuo di € 1.700.000,00, accesa con atto a rogito notar De Matteis Giovanni del 14/01/2010 n° 61401.

- r.p. [14707/2016](#)

Contratto di locazione ultra-novennale [redacted]

In allegato si riporta elenco formalita' aggiornato (cfr. all. 22)

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 corrisponde allo stato assentito, risulta difforme dallo stato di fatto, relativamente ad alcune partizioni interne, quale analiticamente riportate nel paragrafo 6.

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;

Il complesso edilizio risulta essere stato costruito giusta concessione edilizia n. 1354 del 26 Novembre 1986 (cfr.

[redacted] successiva variante del 16 Aprile 1991 protocollo [redacted]

[redacted].14

In data 4 Febbraio 1992 sono stati rilasciati Certificato di Agibilita' pratica n. 162 e Certificato di Abitabilita' prat. n. 219. (cfr. all.15)

In data 03/03/1999, e' stata rilasciata [redacted] n° 3660, per variazioni interne e prospettiche; (cfr. all. [redacted])

In data 4 Aprile 2000 il Comune di San Giovanni Teatino rilascia il certificato di Agibilita' prot. 411. (cfr. all.17)

Nel corso dei sopralluoghi sono state rilevate difformita' alle partizioni interne come di seguito riportate:

- piano terra – modifiche alle partizioni interne del locale lavorazione; realizzazione di piano soppalcato sopra i locali servizi;
- piano primo – modifiche alla ripartizione interna delle aree uffici e magazzino
- piano secondo – modifiche alla ripartizione interna dell'appartamento e realizzazione zona filtro nel locale riunione; la tettoia prevista in progetto sulla zona copertura e' realizzata in posizione diversa con struttura a gazebo.

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 riscontrate, salvo il piano soppalcato, possono essere "sanate" ex art. 36-37- 46 DPR 380/2001, a fronte di una oblazione commisurata al doppio del contributo sul costo di costruzione e/o aumento di valore venale dell'immobile. Il soppalco non e' "sanabile" in quanto non raggiunge l'altezza utile minima per locali non abitabili (mt. 2.40 – attuali mt. 2.10); la realizzazione del soppalco ha ridotto anche l'altezza utile dei locali di servizio al piano terra (attuali mt. 2,20) percio' allo stato attuale anche i servizi sono difformi.

Il costo stimato per la esecuzione del progetto di Sanatoria e' stimabile in € 10.000,00 (diecimila/00) quello degli onorari tecnici in € 6.000,00 (seimila/00).

Tutte le opere possono essere rimosse e ripristinato lo stato assentito, con una spesa stimata di € 25.000,00 (venticinquemila/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;

Parzialmente LOCATO in forza del contratto di affitto del 15/11/2016 tra Sodifarm Group srl e [REDACTED] contratto di affitto commerciale per uso esclusivo di magazzino, deposito e uffici, con divieto di modifica uso, durata anni 15 a partire dal 15/11/2016 con tacito rinnovo; canone annuo € 26.700,00, corrisposti anticipatamente. La locazione e' relativa al sola porzione del piano terra (mq. 750). Per ulteriori specifiche clausole vedasi il contratto allegato (*cf. All. 18*) e eventuali disposizione specifiche del curatore fallimentare

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 e/o nei titoli/convenzioni edilizie, atteso che il fabbricato e' compreso nell'area ASI comprensorio Val-Pescara e salvo ancora l'efficacia del contratto di affitto.

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 relative alle seguenti formalita':

- r.p. 306/2017 (*cf. all.8*)

Ipoteca Giudiziale di € 400.000,00 iscritta in data 17/02/2017, a favore di BANCA CARIM – Cassa di risparmio di Rimini s.p.a., derivante da Decreto Ingiuntivo di € 569.101,85 del 03/06/2016 n° 1057 – in estensione alla ipoteca giudiziale

iscritta in data 23/08/2016 r.p. 1793 (cfr. all.10/a), inerente immobili riportati al catasto terreni del comune di Miglianico;
- r.p. 40/2017 (cfr. all. 9)

Ipoteca Giudiziale di € 650.000,00, iscritta in data 04/01/2017, a favore di INTESA SAN PAOLO SpA di Torino (TO), derivante da Decreto Ingiuntivo di € 509.063,27 n° 1252 del 19/12/2016;

- r.p. 1710/2016 (cfr. all. 10)

Ipoteca giudiziale di € 390.000,00, iscritta in data 08/08/2016 a favore di UNIPOL BANCA SPA, sede di Bologna derivante da decreto ingiuntivo di € 294.231,13 del 26/07/2016 Repertorio n. 2568;

- r.p. 945/2016 (cfr. all. 11)

Ipoteca Giudiziale di € 500.000,00 iscritta in data 10/05/2016 a favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO ABRUZZESE, sede di Cappelle sul Tavo (PE) derivante da decreto ingiuntivo di € 350.796,98 del 10/03/2016 n° 818;

- r.p. 75/2010 (cfr. all.12)

Ipoteca Volontaria di € 3.400.000,00 accesa in data 15/01/2010, a favore della Banca dell' Adriatico Spa, a garanzia di mutuo di € 1.700.000,00, accesa con atto a rogito notar De Matteis Giovanni del 14/01/2010 n° 61401.

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

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

OFFERTE COMMERCIALI di immobili uso industriale



Capannone, Sambuceto, San Giovanni Teatino

€ 750.000 1.008 m²
superficie

Capannone Industriale in vendita a San Giovanni Teatino

Oggetto della presente vendita è un edificio produttivo artigianale a San Giovanni Teatino (CH), in via Treviso. Il fabbricato è sito nei pressi della località di Sambuceto; la sua posizione è...



VISITA

MESSAGGIO





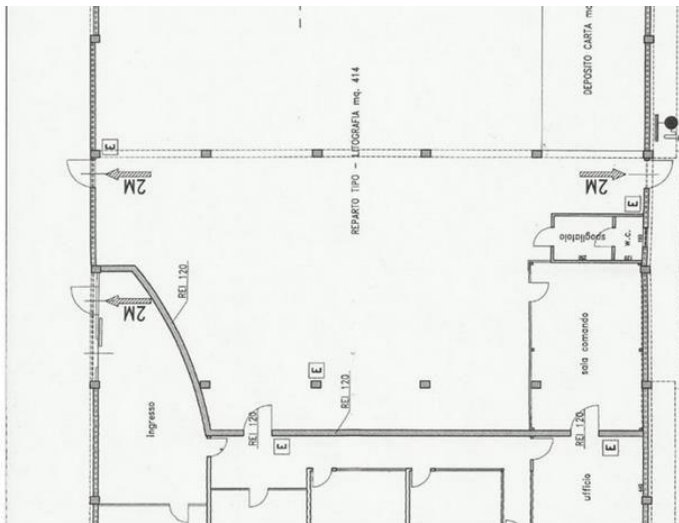
Capannone in Vendita
San Giovanni Teatino • Via Po

€ 2.200.000 2.700 m² superficie

Descrizione

SAMBUCETO VIA PO ZONA IPERCOOP

Sambuceto Via Po zona Ipercoop vendesi capannone mq 2.400 h mt 7,5- oltre palazzina uffici mq 300. Area esterna mq 2.700; impianto fotovoltaico con rendita di € 45.000 annui



Capannone in Vendita
San Giovanni Teatino • Via Salara

€ 610.000 4 locali 720 m² superficie 3 bagni

Descrizione

Capannone con muri e tetto in cemento armato, cede per ridimensionamento attività, eccellente posizione in aderenza a "Piccoli Big Store". Destinazione urbanistica industriale, commerciale, artigianale è dotato di utenza trifase acqua potabile e di bonifica a 7 atm. Tetto piano in cento armato protetto da guaina che da progetto prevede sopraelevazione dunque raddoppio cubatura oppure apposizione fotovoltaico. Ampia zona a uffici con pareti modulari , diversi accessi e piazzale recintato. Le sue condizioni lo rendono immediatamente utilizzabile necessità solo di una imbiancata altri lavori non servono. Disponibilità di vendita con patto d'acquisto riconoscendo il cento per cento dei canoni. Primo contatto via mail

| prezzi richiesti | sup. comm.li | prezzo €/mq | prezzo mq/medio |
|------------------|--------------|-------------|-----------------|
| | | | € 802,03 |
| € 750.000,00 | 1008 | € 744,05 | |
| € 2.200.000,00 | 2700 | € 814,81 | |
| € 610.000,00 | 720 | € 847,22 | |

BANCA DATI OMI prezzi medi immobili capannoni industriali

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: CHIETI

Comune: SAN GIOVANNI TEATINO

Fascia/zona: Periferica/COMPRESORIO TERRITORIALE TRA L'ASSE ATTREZZATO E IL FIUME PESCARA

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 3

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Produttiva

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|-----------------------|--------------------|-----------------------|-----|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Capannoni industriali | NORMALE | 315 | 630 | L | 1,3 | 2,6 | N |
| Capannoni tipici | NORMALE | 255 | 510 | L | 1,1 | 2,2 | N |

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale

Il prezzo medio rilevato dagli annunci immobiliari per gli immobili comparabili con quello oggetto di stima per area di insediamento, consistenza, conformazione del fabbricato e stato di conservazione e' pari ad **€/mq. 802,03**.

Tale prezzo, decurtato del ribasso/sconto applicato ai prezzi pubblicizzati, in sede di transazione definitiva, (15/20%) si colloca nella parte alta della forchetta dei prezzi rilevati dall'OMI.

€ 802,03 * 0.82 (media ribasso) = € 657,66; prezzo max rilevazione OMI € 630,00.

L'immobile oggetto di stima e' in buono stato di conservazione. Rispetto agli immobili presi a riferimento, quello in oggetto si distingue per la sua peculiare ubicazione, infatti e' posto a confine con lo svincolo ipercoop dell'Asse attrezzato dir. Chieti; sul lato opposto vi sono due capannoni di esposizione vetture di pregio. Le specifiche caratteristiche di ubicazione lo rendono appetibile anche per attivita' con esposizione. In considerazione di cio', il sottoscritto ritiene poter utilizzare il prezzo medio ricavato dagli annunci pubblicitari, senza apportare lo sconto medio praticato per le transazioni, in quanto tale percentuale di ribasso puo' essere assorbita da una percentuale incrementale relativa alla predetta particolarissima ubicazione.

In considerazione di quanto analizzato ed esposto, il sottoscritto ritiene quindi poter stimare il piu' probabile prezzo di mercato dell'immobile in oggetto in €/mq. 800,00.

Il piu' probabile valore di mercato, scaturira' quindi dalla applicazione del prezzo stimato alla superficie commerciale stimata, quale riportata nella tabella che segue:

| Rif. Cespite n° | Descrizione | piano | fg | part | sub | cat | vani | sup cat | rendita | Destinazione aree | sup lorda | Coeff. Omog. | Sup. ragg. | Sup. tot. ragg. - comm. Je. |
|-----------------|-----------------------|-------|----|------|-----|-----|------|---------|------------|-------------------------------------|-----------|--------------|-----------------|-----------------------------|
| 1 | CAPANNONE INDUSTRIALE | T-1-2 | 9 | 312 | 2 | D/1 | | | € 9.955,74 | terra - lavorazione e produzione | 668,65 | 1,00 | 668,65 | |
| | | | | | | | | | | terra - uffici e locali di servizio | 125,95 | 1,10 | 138,55 | |
| | | | | | | | | | | primo - magazzino | 538,72 | 0,75 | 404,04 | |
| | | | | | | | | | | primo - uffici | 255,81 | 1,10 | 281,39 | |
| | | | | | | | | | | secondo - sala conferenze-riunione | 103,50 | 0,80 | 82,80 | |
| | | 2 | 9 | 312 | 3 | A/3 | 6 | 98 | € 387,34 | secondo - abitazione | 107,55 | 1,00 | 107,55 | |
| | | | | | | | | | | secondo - terrazzo praticabile | 211,05 | 0,10 | 21,11 | |
| | | | | | | | | | | secondo - terrazzo praticabile | 372,70 | 0,02 | 7,45 | |
| | | | | | | | | | | T-1-2 - vano scala ascensore | 25,50 | 1,00 | 25,50 | |
| | | | | | | | | | | terra - cortile e parcheggi | 1.260,00 | 0,05 | 63,00 | |
| | | | | | | | | | | | | | 1.800,04 | |

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

| prezzo stimato | sup commerciale mq | valore di mercato |
|----------------|--------------------|-----------------------|
| € 800,00 | 1.800,00 | € 1.440.000,00 |

Stima in base al VALORE DI CAPITALIZZAZIONE

Trattandosi di immobile industriale, il sottoscritto CTU ritiene opportuno stimare, a fini comparativi, anche il valore di capitalizzazione.

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 stimato sia con riferimento ai parametri OMI, sia con riferimento al contratto di affitto esistente per una porzione di fabbricato.

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 per la stima del Valore di capitalizzazione, senza apportare coefficienti modificativi.

I dati di calcolo sono riassunti nelle tabelle che seguono:

Calcolo del saggio di capitalizzazione

| DATI OMI 2° sem 2022 | | | | | | | CALCOLO SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE MEDIO | | |
|-------------------------|-----|-----|-----------------------------|-----|-----|-------|--|--------------------|---------------|
| | | | | | | | 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 |
| CAPANNONI INDUSTRIALI | 315 | 630 | 472,5 | 1,3 | 2,6 | 1,95 | 23,4 | 17,55 | 3,71% |

CALCOLO DEL CANONE DI AFFITTO annuo MEDIO lordo derivato da dati OMI

Canone medio annuo €/mq 23,40
 Superficie commerciale mq. 1.800

Canone annuo lordo = mq. 1.800 x €/mq-anno 23,40 = € 42.120,00

| CALCOLO CANONE ANNUO NETTO | | |
|----------------------------|--------------------|--------------------|
| canone annuo | | |
| lordo | detrazione | netto |
| 100% | 25% | 75% |
| 42.120,00 | € 10.530,00 | € 31.590,00 |

Calcolo VALORE DI CAPITALIZZAZIONE derivato da canone medio di locazione dati OMI

| canone annuo netto | saggio capit. | Valore capitalizz. |
|--------------------|---------------|---------------------|
| € 31.590,00 | 3,71% | € 850.500,00 |

CALCOLO DEL CANONE DI AFFITTO derivato dal contratto sottoscritto con Farmateam distribution srl

Il contratto vigente prevede un canone annuo di € 26.700,00 per mq. 750

Considerato che il contratto e' stato stipulato nel 2016 per anni 15 e pagato anticipatamente, trovandoci oggi a circa 8 anni dalla stipula e cioe' a meta della durata del contratto, si ritiene di poter assumere l'importo nominale di € 26.700,00 quale base di calcolo senza rivalutazione e/o devalutazioni, per cui parametrando il predetto importo alla superficie commerciale totale del fabbricato si avra':

€ 26.700,00/750x1.800 = € 64.080,00

€ 64.800/1800/12 = €/mq-mese 3,00 (valore di poco superiore a quello massimo rilevato dall'OMI - €/mq.-mese 2,6)

| CALCOLO CANONE ANNUO NETTO | | |
|----------------------------|--------------------|--------------------|
| canone annuo | | |
| lordo | detrazione | netto |
| 100% | 25% | 75% |
| € 64.080,00 | € 16.020,00 | € 48.060,00 |

| calcolo VALORE CAPITALIZZAZIONE | | |
|---------------------------------|---------------|-----------------------|
| canone annuo netto | saggio capit. | Valore capitalizz. |
| € 48.060,00 | 3,71% | € 1.293.923,08 |

La stima eseguita con i parametri dei canoni di locazione medi rilevati dall'OMI rapportati al saggio di capitalizzazione medio ricavato sempre dai dati medi OMI, esita un valore di capitalizzazione di € 850.500,00; quella eseguita con il canone di locazione derivato dal contratto vigente conduce ad un valore di capitalizzazione di € 1.293.923,08.

Il valore calcolato con i dati reali del canone di locazione, specifici del bene oggetto di stima, e' assai piu' prossimo a al valore di mercato stimato con metodo sintetico comparativo.

N.B. Il prezzo stimato, e' da intendersi relativo ad immobile, libero, immediatamente disponibile.

Nel caso di specie, l'immobile e' locato, con contratto della durata di anni 15, scadenza 15/11/2031, con rinnovo di ulteriori anni 15 in caso di mancata disdetta da parte del locatore, trascritto, con canone capitalizzato e pagato anticipatamente.

Nel caso quindi, di indisponibilita' dell'immobile a causa del predetto contratto, o di altro vincolo che ne impedisca e/o limiti la disponibilita' la stima dovra' necessariamente essere revisionata in ragione della natura e durata del vincolo.

CONCLUSIONI:

In ragione quanto sopra analizzato ed esposto il sottoscritto ritiene poter stimare il piu' probabile valore di mercato dell'immobile *de quo*, nella media tra il valore di mercato calcolato con metodo sintetico comparativo € 1.440.000,00 e il valore di capitalizzazione calcolato con il canone di locazione derivato dal contratto vigente € 1.294.000,00 pari ad € **1.367.000,00** (*unmilionetrecentosessantasettemila/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;

Il compendio immobiliare 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 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.

Relativamente al compendio immobiliare in oggetto, la provincia di Chieti ha rilasciato un attestato dal quale risulta che l'u.i.u. sub. e' sprovvisto di APE; l'u.i.u. sub. 2 e' dotato di APE per una superficie ad ufficio di mq. 300. *(cfr. all. 19)*

Francavilla al Mare, 26/06/2023

IL C.T.U.

Geom. Vincenzo Baldassarre

5.0 ALLEGATI

All. 1 – visura catastale storica e piantina catastale sub. 2

All. 2 – visura catastale storica e piantina catastale sub. 3

All. 3 – nota di trascrizione r.p. 14707/2016

All. 4 – nota di trascrizione r.p. 14213/2014

All. 5 – nota di trascrizione r.p. 6215/2006

All. 6 – nota di trascrizione r.p. 6214/2006

All. 7 – nota di trascrizione r.p. 8274/1995

All. 8 – nota di iscrizione r.p. 306/2017

All. 9 – nota di iscrizione r.p. 40/2017

All. 10 – nota di iscrizione r.p. 1710/2016

All. 11 – nota di iscrizione r.p. 945/2016

All. 12 – nota di iscrizione r.p. 75/2010

All. 13 – C.E. 1354/86

All. 14 – C.E. 2415/91

All. 15 – Permesso di Agibilità n. 162/92

All. 16 – C.E. 3660/99

All. 17 – Permesso di Agibilità n. 411/00

All. 18 – Contratto di Locazione del 15/11/16

All. 19 – Attestazione Provincia di Chieti – APE

All. 20 – documentazione fotografica sopralluogo

All. 21 – relazione notarile

All. 22 – elenco formalita' aggiornato

Francavilla al Mare, 26/06/2023

IL C.T.U.

Geom. Vincenzo Baldassarre