

**TRIBUNALE DI MODENA**

*Sezione Fallimentare*

**Fallimento n. 56/2021**

**SOCIETA'**

*Giudice Delegato: Dott. Carlo Bianconi*

*Curatore Fallimentare: Dott.ssa Silvia Rocca*

**RELAZIONE TECNICA 1° STRALCIO**



**STUDIO TECNICO**  
**ORSINI**

C.SO CANALGRANDE, 88 - 41121 MODENA  
TEL : 059-219632 - FAX 059-219308  
MAIL : ORSINI@LIBERO.IT  
MAIL PEC : RODOLFO.ORSINI@GEOPEC.IT  
P.I. 03840990364 - C.F. RSN RLF 60E21 F257A

**TRIBUNALE DI MODENA**

CANCELLERIA FALLIMENTARE

**Procedura Fallimentare n. 56/2021**

\*\*\*\*\*

**Giudice Delegato: Dott. Carlo Bianconi**

**Curatore: Dott.ssa Silvia Rocca**

\*\*\*\*\*

**RELAZIONE di STIMA**

**dei beni di proprietà della Società**

**con sede in Modena (MO), Via C.S. Plinio n.25**

\*\*\*\*\*

**INCARICO**

Il sottoscritto Geom. Rodolfo Orsini, libero professionista, iscritto all'Albo dei Consulenti e Periti presso il Tribunale di Modena, con Studio in Modena, Corso Canalgrande n. 88, esperto estimatore, con comunicazione in data 01/07/2021, veniva nominato dal Curatore fallimentare Dott.ssa Silvia Rocca, con l'incarico di identificare, descrivere e valutare i beni immobili di proprietà della con sede in Modena (MO), Via Plinio n. 25, di seguito meglio identificati.

\*\*\*\*\*

I beni immobili oggetto di stima sono così meglio identificati:

**LOTTIA - SAN SALVO (CH): Complesso industriale composto da porzioni di capannone:**

**LOTTO A.1: Piena proprietà su porzione di capannone industriale; identificata catastalmente al Fg. 5, Mapp. 4298, Sub. 24; posta nel Comune di San Salvo (CH), Viale Inghilterra n. 6.**

**LOTTO A.2: Piena proprietà su porzione di capannone industriale; identificata catastalmente al Fg. 5, Mapp. 4298, Sub. 25; posta nel Comune di San Salvo (CH), Viale Inghilterra n. 6.**

**LOTTO A.3: Piena proprietà su porzione di capannone industriale; identificata catastalmente al Fg. 5, Mapp. 4298, Sub. 35; posta nel Comune di San Salvo (CH), Viale Inghilterra n. 6.**

**LOTTO A.4: Piena proprietà su porzione di capannone industriale; identificata catastalmente al Fg. 5, Mapp. 4298, Sub. 38; posta nel Comune di San Salvo (CH), Viale Inghilterra n. 6.**

**LOTTO A.5: Piena proprietà su porzione di capannone industriale; identificata catastalmente al Fg. 5, Mapp. 4298, Sub. 39; posta nel Comune di San Salvo (CH), Viale Inghilterra n. 6.**

**LOTTO A.6: Piena proprietà su porzione di capannone industriale; identificata catastalmente al Fg. 5, Mapp. 4298, Sub. 41; posta nel Comune di San Salvo (CH), Viale Inghilterra n. 6.**

**LOTTO A.7: Piena proprietà su porzione di capannone industriale; identificata catastalmente al Fg. 5, Mapp. 4298, Sub. 42; posta nel Comune di San Salvo (CH), Viale Inghilterra n. 6.**

**LOTTO A.8: Piena proprietà su porzione di capannone industriale; identificata catastalmente al Fg. 5, Mapp. 4298, Sub. 43; posta nel Comune di San Salvo (CH), Viale**

Inghilterra n. 6.

LOTTO A.9: Piena proprietà su porzione di capannone industriale; identificata catastalmente al Fg. 5, Mapp. 4298, Sub. 44; posta nel Comune di San Salvo (CH), Viale Inghilterra n. 6.

LOTTO A.10: Piena proprietà su porzione di capannone industriale; identificata catastalmente al Fg. 5, Mapp. 4298, Sub. 45; posta nel Comune di San Salvo (CH), Viale Inghilterra n. 6.

LOTTO A.11: Piena proprietà su porzione di capannone industriale; identificata catastalmente al Fg. 5, Mapp. 4298, Sub. 46; posta nel Comune di San Salvo (CH), Viale Inghilterra n. 6.

LOTTO A.12: Piena proprietà su porzione di capannone industriale; identificata catastalmente al Fg. 5, Mapp. 4298, Sub. 49; posta nel Comune di San Salvo (CH), Viale Inghilterra n. 6.

I successivi lotti, trattandosi di beni comuni verranno suddivisi per quota di 1/12 ciascuno e attribuiti ai precedenti lotti:

LOTTO A.13: Piena proprietà su cabina elettrica; identificata catastalmente al Fg. 5, Mapp. 4298, Sub. 8; posta nel Comune di San Salvo (CH), Viale Inghilterra n. 6.

LOTTO A.14: Piena proprietà su cabina elettrica; identificata catastalmente al Fg. 5, Mapp. 4298, Sub. 9; posta nel Comune di San Salvo (CH), Viale Inghilterra n. 6.

LOTTO A.15: Piena proprietà su ex centrale termica; identificata catastalmente al Fg. 5, Mapp. 4717, Sub. 1; relativa area di pertinenza, identificata catastalmente al Fg. 5, Mapp. 4303 e 4773, posta nel Comune di San Salvo (CH), Viale Inghilterra n. 6.

**LOTTO B – SAN SALVO (CH):**

**LOTTO B:** Piena proprietà su n. 3 depositi / cantine al piano terra e interrato; identificati catastalmente al Fg. 5, Mapp. 4299, Sub. 6, 10 e 11; posti nel Comune di San Salvo (CH), Viale Inghilterra n. 6.

Piena proprietà su n. 4 abitazioni poste al piano primo; identificate catastalmente al Fg. 5, Mapp. 4299, Sub. 13, 14, 15, 16; poste nel Comune di San Salvo (CH), Viale Inghilterra n. 6.

\*\*\*\*\*

Dopo aver effettuato i sopralluoghi necessari, eseguito ricerche e visure presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto (ex Agenzia del Territorio) di Modena e l'ufficio tecnico del Comune di competenza, il sottoscritto Perito si è posto nelle condizioni di estendere la seguente relazione di stima.

\*\*\*\*\*

## OGGETTO DELLE INDAGINIE E LIMITAZIONI

I componenti immobiliari che sono stati individuati e che saranno oggetto dell'indagine estimativa, così come rappresentati nella documentazione reperita, sono rappresentati sostanzialmente dal compendio immobiliare in proprietà, composto da immobili industriali e abitazioni.

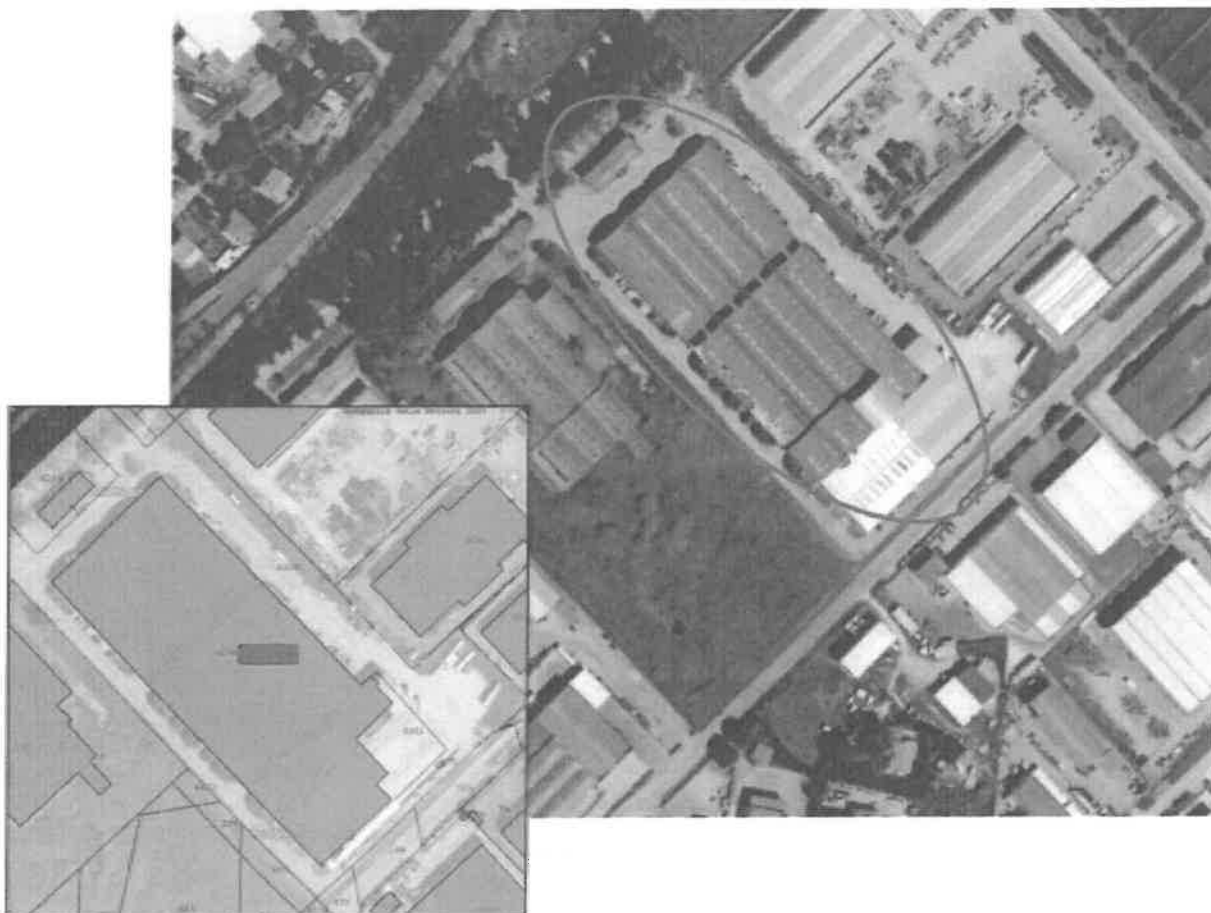
Si precisa che gli aspetti sotto trattati presentano delle limitazioni derivanti dalla tipologia di incarico conferito e dalle limitazioni economiche derivanti dal fallimento.

NON sono state effettuate indagini sul terreno e sul fabbricato per verificare la presenza di eventuali sostanze tossiche e/o inquinanti.

NON sono state effettuate verifiche in merito ai requisiti strutturali, antisismici, impiantistici, acustici ed energetici dell'immobile, assumendo i beni nello stato di fatto in cui si trovano.

Nessun aspetto legale, fiscale o finanziario è stato preso in considerazione, fatto salvo quanto specificatamente illustrato derivante dalla documentazione acquisita.

**LOTTIA – SAN SALVO (CH):**



**DESCRIZIONE CATASTALE**

Il fabbricato oggetto di stima, è censito catastalmente all'Agenzia delle Entrate di Chieti, come segue:

Catasto fabbricati del Comune di San Salvo (CH)

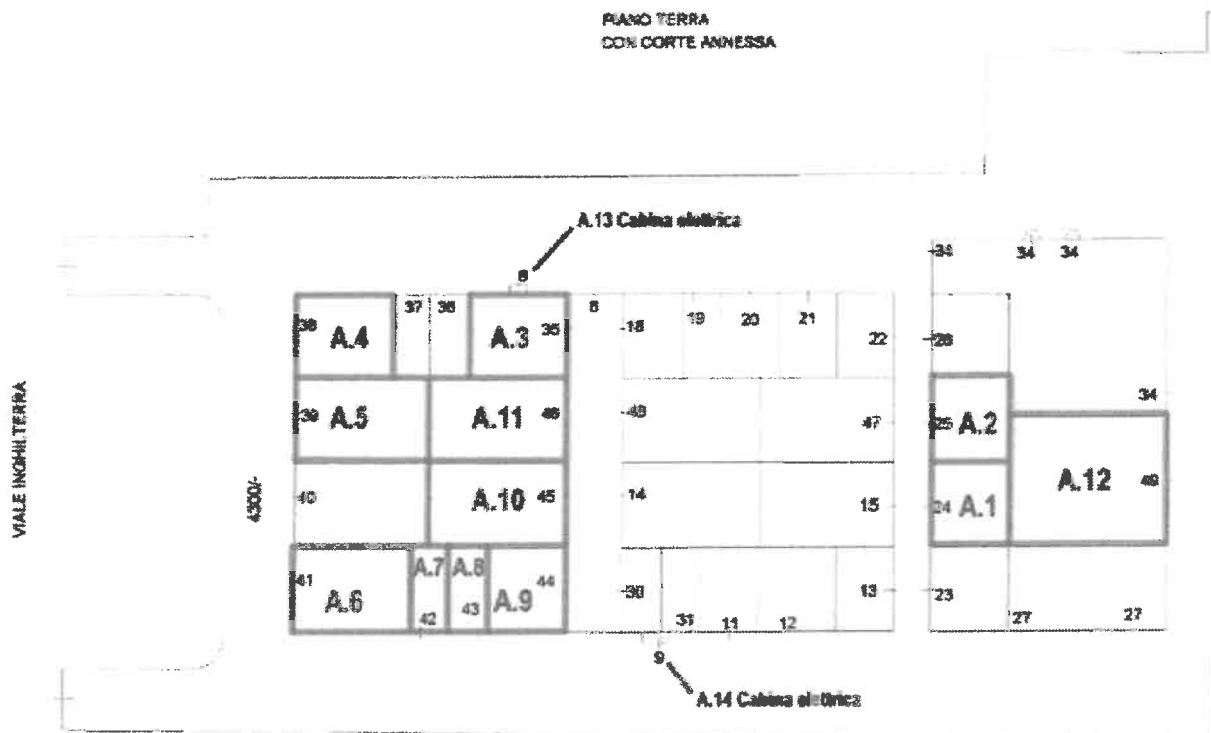
- in liquidazione con sede in Modena (MO) –

C.F.

proprietà per 1000/1000;

Lotto	Mapp	Sub	Indirizzo	Piano	Cat.	CL	Consist.	Rendita
A.1	4298	24	Via Inghilterra n.6	T	D/7	-	-	€ 2.931,20
A.2	4298	25	Via Inghilterra n.6	T	D/7	-	-	€ 2.764,80
A.3	4298	35	Via Inghilterra n.6	T	D/7	-	-	€ 3.456,00
A.4	4298	38	Via Inghilterra n.6	T	D/7	-	-	€ 3.731,20
A.5	4298	39	Via Inghilterra n.6	T	D/7	-	-	€ 5.062,40
A.6	4298	41	Via Inghilterra n.6	T	D/7	-	-	€ 4.448,00
A.7	4298	42	Via Inghilterra n.6	T	D/7	-	-	€ 1.388,80
A.8	4298	43	Via Inghilterra n.6	T	D/7	-	-	€ 1.388,80
A.9	4298	44	Via Inghilterra n.6	T	D/7	-	-	€ 2.828,80
A.10	4298	45	Via Inghilterra n.6	T	D/7	-	-	€ 4.864,00
A.11	4298	46	Via Inghilterra n.6	T	D/7	-	-	€ 5.094,40
A.12	4298	49	Via Inghilterra n.6	T	D/7	-	-	€ 8.486,40
A.13	4298	8	Via Inghilterra snc	T	D/1	-	-	€ 852,15
A.14	4298	9	Via Inghilterra snc	T	D/1	-	-	€ 852,15
A.15	4717	1	Via Inghilterra snc		D/7	-	-	€ 1.549,37

PIANO TERRA  
CON CORTE ANNESSA





## CONFINI

Il mappale 4298, sul quale insiste il fabbricato, confina con il mappale 4300 su tutti i lati (BCNC area comune), oltre al mappale 4302 a Sud, salvo altri.

\*\*\*\*\*

## PROVENIENZA

Gli immobili in oggetto sono pervenuti all'attuale proprietà a seguito dei seguenti Atti:

- Alla Società di \_\_\_\_\_ con sede in Roma C.F. \_\_\_\_\_ i beni sono pervenuti con atto per Notaio Mangiafico del 06.05.1991 Trascritto a Chieti il 30.11.1991 al n. 14846 del Reg. Part. Con i seguenti dati catastali: Foglio n. 5 particella n. 115 graffata con le particelle n. 116/1,117,140, e particella 265;
- Con Atto per Notaio Mangiafico del 06.05.1991 Trascritto a Chieti il 30.11.1991 al n. 14847 del Reg. Part. \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_ trasferiva la sede sociale da Roma a Bellusco;
- Con atto per Notaio Mangiafico del 30.06.1995 Trascritto a Chieti il 12.10.1995 al n. 10846 del Reg. Part. \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_ trasferiva la sola sede sociale da Bellusco a Modena (Attuale sede);
- Con Nota di frazionamento n. D00853.1/1999 in atti dal 14.4.1999 la originaria particella n. 115 graffata con le particelle 116/1,17,140 e particella 265 del foglio 5 veniva soppressa per dare origine anche alla particella 140/5 dello stesso foglio 5 accatastata come D/7;
- Con atto per Notaio Litterio del 22.05.2000 Trascritto a Chieti il 13.06.2000 al n. 7064 del Reg. Part. Relativamente alla particella 140/5 veniva costituita servitù di elettrodotto in favore di Enel Distribuzione S.p.a. con sede in Roma;
- Con nota di variazione per frazionamento, ristrutturazione e diversa distribuzione degli spazi interni, n. 2438.1/2000 in atti dal 08.06.2000 (prot. n. 134818) la particella 140/5 del foglio 5

veniva soppressa per dare origine anche alla particella 146/16, che in base ad ulteriore variazione n. 1941.1/2001 in atti dal 10.4.2001 (prot. n. 100793) veniva nuovamente soppressa per dare origine alle particelle 140/18, 140/19, 140/20, 140/21, 140/22, 140/26, 140/28 e particella 140/29 dello stesso foglio n. 5;

- Con nota di variazione per modifica identificativo e allineamento mappe n. 21620.1/2005 in atti dal 20.05.2005 le particelle 140/17, 140/18, 140/19, 140/20, 140/21, 140/22, 140/26, 140/28 e particella 140/29 dello stesso foglio 5 variavano nelle definitive ed ultime particelle 4298/18, 4298/19, 4298/20, 4298/21, 4298/22, 4298/26 così come già meglio descritte in premessa e particella 4298/17, 4298/28 e 4298/29 dello stesso foglio 5;

- Con nota di variazione per divisione n. 12846.1/2009 in atti dal 24.07.2009 (prot. n. CH0192445) le particelle 4298/28 e 4298/29 del foglio 5 venivano soppresse per dare origine alla definitiva ed ultima particella 4298/34 dello stesso foglio 5 così come già meglio descritta in premessa;

- Con nota di variazione per diversa distribuzione degli spazi interni n. 9007/1/2010 in atti dal 20.07.2010 (prot. n. CH0161317) la particella 4298/17 del foglio 5 veniva soppressa per dare origine anche alle definitive ed ultime particelle 4298/47 e 4298/48 dello stesso foglio 5 così come già meglio descritto in premessa.

### **PATTI e SERVITU'**

Gli oneri afferenti gli immobili sono quelli contenuti nell'Atto di provenienza sommariamente sopracitato, in particolare, con riferimento agli immobili a destinazione industriale/artigianale/di servizi/commercio all'ingrosso in oggetto, si comunica quanto segue:

• detti immobili, localizzati nell'agglomerato industriale di San Salvo, sono di competenza di quest'ARAP, secondo la vigente legislazione in materia (in particolare, Art.36 Legge n.317/1991, Art.63 Legge n.448/1998, D.P.R. n.218/1978, L.R. n.56/1994, Art.122 L.R. n.6/2005, L.R. n.23/2011) e pianificazione territoriale-urbanistica di settore (PRT dell'ASI,

ricompreso e fatto salvo nel PTCP della Provincia di Chieti, approvato con delibera C.P. n.14 del 22/3/2002, nonché confermato dal PTAP della Provincia di Chieti, approvato con delibera C.P. n.125 dell'11/12/2007), e pertanto sottoposti ai vincoli conformativi ed ablativi previsti dalle suddette disposizioni legislative e regolamentari;

- da detti vincoli conseguono connessi obblighi per proprietari-utilizzatori attuali e futuri degli immobili in oggetto, in particolare, presentazione a quest'ARAP di apposita istanza, corredata da relativa documentazione e piano industriale, per il conseguimento dei regolari provvedimenti autorizzativi di localizzazione/assegnazione e per la stipula della relativa necessaria "convenzione" con quest'Ente medesimo, previo pagamento dei contributi previsti dal regolamento in materia, nonché al fine di usufruire dei servizi di quest'ARAP - essenziali/primari, idrici, fognari, stradali, di depurazione, illuminazione, ecc. (come pure, divieto di parziale/totale cessione a terzi degli immobili - in proprietà, diritto di superficie, locazione o altro diritto reale - senza la formale autorizzazione di quest'Ente stesso);

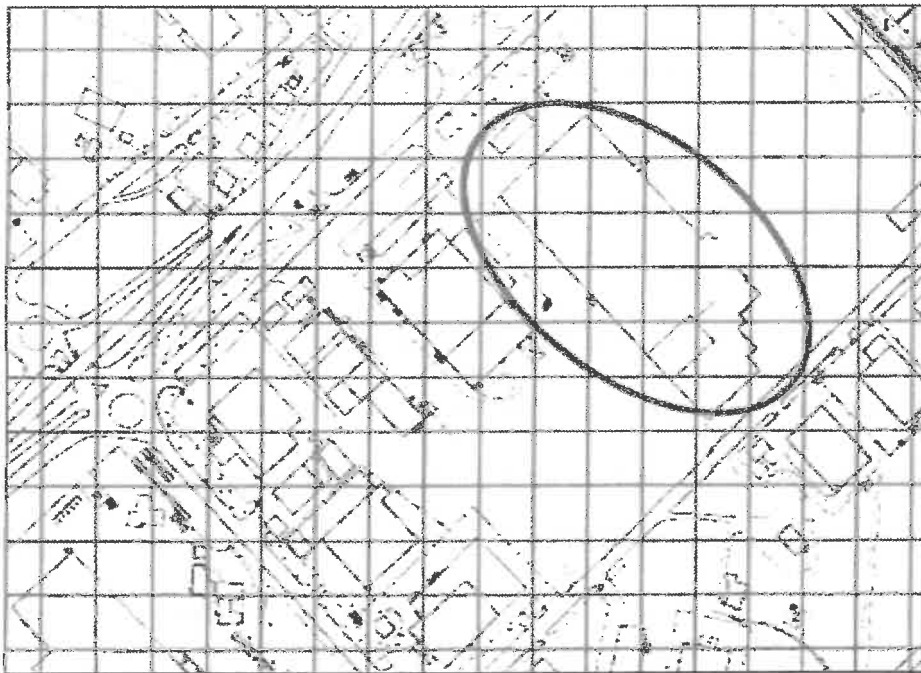
- detti vincoli ed obblighi sono meglio riportati nel "regolamento per l'assegnazione di immobili infrastrutturati e l'insediamento di attività produttive nelle aree industriali dell'ARAP" e nello schema di convenzione tipo per l'assegnazione, approvati con deliberazione del C.d.A. dell'ARAP n.359 del 22/12/2017 e ss.mm.ii.

Inoltre, competono a tali unità i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti del maggior edificio comuni per Legge, titolo, uso e destinazione ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile.

\*\*\*\*\*

**POSIZIONE URBANISTICA e CONFORMITA' EDILIZIA**

*Posizione urbanistica:*



\*\*\*\*\*

### *Conformità edilizia:*

Dall'archivio del Comune di San Salvo, relativamente alle porzioni immobiliari oggetto di stima, si estraggono le seguenti pratiche edilizie:

- In data 09/04/1970 il Sindaco del Comune di San Salvo rilasciava il Nulla Osta per la esecuzione dei lavori di "Costruzione fabbricato uso industriale" pratica edilizia n. 50-55/1970 alla "
- In data 30/06/1972 il Sindaco del Comune di San Salvo rilasciava il Nulla Osta per la esecuzione dei lavori di "Ampliamento del capannone esistente" pratica edilizia n. 124-169/1972 alla ' ;
- In data 04/12/1999 il Responsabile del Settore Urbanistica del Comune di San Salvo rilasciava Concessione Edilizia n. 152/1999 per la ristrutturazione e recupero del complesso industriale "ex ceramica", relativa all'ampliamento del capannone contraddistinto in progetto con il n° 3 nonché per l'esecuzione di modifiche interne e prospettiche ed alla ubicazione dei parcheggi e verde alla
- In data 09/06/2010 Responsabile del Procedimento del SUAP 1 rilasciava autorizzazione n. 1923 per la esecuzione dei lavori di "Sanatoria e completamento opere interne ed esterne del complesso industriale" alla " " con sede in Modena;
- In data 04/02/2011 la " " faceva richiesta per il rilascio del Certificato di conformità ed agibilità parziale, prot. n. 2940. In data 24/01/2012 il Tecnico Istruttore del Comune di San Salvo faceva richiesta di documentazione integrativa, mai prodotta. Pertanto il certificato di agibilità non è stato mai rilasciato.

Il consulente, in fase di sopralluogo, ha accertato la sostanziale corrispondenza, dello stato attuale dell'immobile con le pratiche edilizie eseguite presentate nel corso degli anni.

Dalle verifiche effettuate gli immobili risultano prevalentemente conformi allo stato legittimato comunale, tuttavia si rileva la mancanza dei locali-servizi nei sub. 49, 25, nel sub. 38 sono state demolite le cabine di verniciatura, nel su. 39 una diversa larghezza della porta del locale deposito, nel sub. 42 è stata realizzata una porta di collegamento con l'unità confinante (sub.40), nel sub. 43 la presenza di un soppalco non autorizzato, nel sub. 44 è stata realizzata una porta di collegamento con l'unità confinante (sub.45), nel sub. 24 diverso posizionamento della porta nel locale ufficio al p.1, nel sub. 46 esiste ancora una muratura in diagonale che comunica con altre unità che dovrà essere oggetto di ripristino, nel sub. 45 è stata realizzata una porta di collegamento con l'unità confinante (sub.44).

Sono inoltre presenti diverse finiture e piccole variazioni o mancanze di scale che conducono ai piani superiori degli uffici e diverse carenze di manutenzione

\*\*\*\*\*

### DESCRIZIONE GENERALE



Il fabbricato, edificato negli anni '90, all'interno della quale sono comprese le unità immobiliari oggetto di stima, è inserito in contesto industriale / produttivo, posto nel Comune di San Salvo (CH), distante circa 1,5 km dal centro città, servita da strada

comunale, comoda a servizi ed infrastrutture.

Il fabbricato, ad oggi, risulta in parte abbandonato e in stato di degrado.

Ha sviluppo su unico piano ed è composto interamente da locali commerciali / produttivi.

L'area è dotata di una superficie scoperta, identificata in catasto al foglio di mappa n. 5 particella n. 4300, che costituisce bene comune non censibile, comune a tutte le unità immobiliari.

\*\*\*\*\*

## DESCRIZIONE PARTICOLARE E CONSISTENZA

**LOTTI A)** Le unità del Lotto A presentano simili caratteristiche costruttive.

Trattasi di capannone industriale ripartito in più piccole unità di varie superfici.

La struttura è in blocchi di cemento misto cemento armato, con tamponamenti in muratura, copertura a volta in travi di cemento e tavelloni.

Paramenti privi di intonaco e finiture;

Pavimentazioni in calcestruzzo di tipo industriale;

Infissi in vetro con struttura in metallo verniciato;

Portoni di accesso carrabili con avvolgibile in lamiera, oltre ad accessi pedonali con porta in metallo;

Impianto elettrico in canaline esterne e idrico nei servizi igienici;

Le unità sono dotate di porzione ad uso ufficio, wc / doccia, realizzata in cemento.

Le altezze interne, desunte dalle planimetrie catastali sono di circa 6,29 ml. la minima e di circa 9,36 ml. la massima.

Il lotto A.12 (sub 49) in particolare, risulta edificato diversamente dagli altri lotti, con struttura portante in acciaio, come anche la struttura della copertura.

Si presenta al grezzo, con paramenti esterni in parte non completati, privo di pavimentazione e impianti.



### Impianti:

Per quanto riguarda le certificazioni degli impianti presenti negli immobili, si riporta la mancanza della documentazione non reperita in azienda e non depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune in sede di richiesta di agibilità.

La distribuzione degli spazi interni e le consistenze, desunte dalle planimetrie secondo gli usi, comprensive delle murature esterne e muri di confine con altre unità immobiliari per metà:

<b>A.1) Porzione di capannone industriale (sub. 24)</b>	<b>circa 459 mq.</b>
<b>A.2) Porzione di capannone industriale (sub. 25)</b>	<b>circa 429 mq.</b>
<b>A.3) Porzione di capannone industriale (sub. 35)</b>	<b>circa 544 mq.</b>
<b>A.4) Porzione di capannone industriale (sub. 38)</b>	<b>circa 588 mq.</b>
<b>A.5) Porzione di capannone industriale (sub. 39)</b>	<b>circa 795 mq.</b>
<b>A.6) Porzione di capannone industriale (sub. 41)</b>	<b>circa 695 mq.</b>
<b>A.7) Porzione di capannone industriale (sub. 42)</b>	<b>circa 216 mq.</b>
<b>A.8) Porzione di capannone industriale (sub. 43)</b>	<b>circa 216 mq.</b>
<b>A.9) Porzione di capannone industriale (sub. 44)</b>	<b>circa 438 mq.</b>
<b>A.10) Porzione di capannone industriale (sub. 45)</b>	<b>circa 755 mq.</b>
<b>A.11) Porzione di capannone industriale (sub. 46)</b>	<b>circa 795 mq.</b>
<b>A.12) Porzione di capannone industriale (sub. 49)</b>	<b>circa 1335 mq.</b>
<b>A.13) Cabina elettrica (sub. 8)</b>	<b>Quota di 1/12</b>
<b>A.14) Cabina elettrica (sub. 9)</b>	<b>Quota di 1/12</b>
<b>A.15) Ex centrale termica (sub. 1)</b>	<b>Quota di 1/12</b>

\*\*\*\*\*



## STIMA

La valutazione deve tenere conto di tutti i fattori che servono a formare il prezzo unitario d'applicazione.

Definite le caratteristiche delle porzioni immobiliari da stimare, tenuto conto della destinazione e consistenza, appare opportuno usare il metodo comparativo, con indicazione del più probabile valore di mercato, attraverso confronto con prezzi ordinari di compravendita verificatisi in zone limitrofe, noti o assunti con apposita informazione, relativi a beni in condizioni simili o equiparabili; considerati nella fattispecie il contesto urbanistico, l'anno di costruzione e/o ristrutturazione e lo stato di conservazione, la tipologia dei materiali ed il livello di finitura, i collegamenti viari ed i servizi, tale da ottenere un dato medio statistico parametrico.

I valori estratti dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, per tipologie analoghe a quelle in argomento, con stato di conservazione normale, sono variabili da:

- Capannoni industriali da € 235,00 a € 470,00/mq.

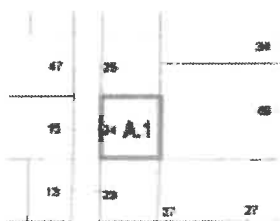
Tuttavia, le risultanze hanno evidenziato, quotazioni con alterazioni rilevanti dei valori unitari, imputabili al particolare momento economico, che incidono sull'andamento del mercato immobiliare locale.

Nella successiva valutazione dei diversi lotti verranno indicati per migliore identificazione lo schema di posizionamento delle porzioni immobiliari, specificando che **alle stesse verranno attribuite le cabine elettriche e i vani tecnici in quota per ciascuna unità.**

Si ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale dei beni in argomento, stimati a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

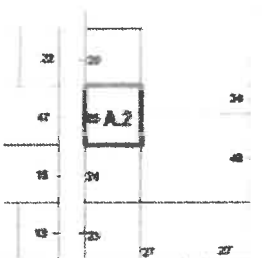
Le misure, sotto riportate, sono puramente indicative per comporre un calcolo analitico.

Avremo pertanto:



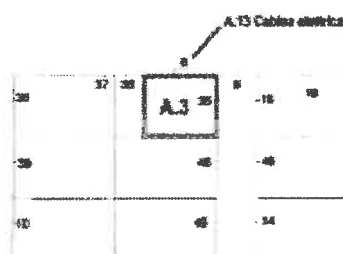
**A.1) Porzione di capannone industriale (sub. 24) + Quota 1/12 dei lotti A.13, A.14, A.15:**

Circa mq. 459,00 x €/mq. 200,00 = € 91.800,00



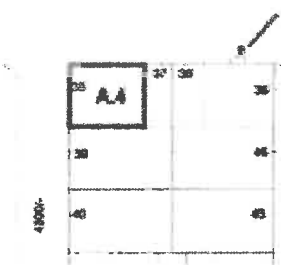
**A.2) Porzione di capannone industriale (sub. 25) + Quota 1/12 dei lotti A.13, A.14, A.15:**

Circa mq. 429,00 x €/mq. 200,00 = € 85.800,00



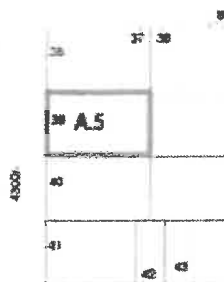
**A.3) Porzione di capannone industriale (sub. 35) + Quota 1/12 dei lotti A.13, A.14, A.15:**

Circa mq. 544,00 x €/mq. 200,00 = € 108.800,00



**A.4) Porzione di capannone industriale (sub. 38) + Quota 1/12 dei lotti A.13, A.14, A.15:**

Circa mq. 588,00 x €/mq. 200,00 = € 117.600,00



**A.5) Porzione di capannone industriale (sub. 39) + Quota 1/12 dei lotti A.13, A.14, A.15:**

$$\text{Circa mq. } 795,00 \quad \times \quad \text{€/mq. } 200,00 \quad = \quad \text{€ } 159.000,00$$



**A.6) Porzione di capannone industriale (sub. 41) + Quota 1/12 dei lotti A.13, A.14, A.15:**

$$\text{Circa mq. } 695,00 \quad \times \quad \text{€/mq. } 200,00 \quad = \quad \text{€ } 139.000,00$$



**A.7) Porzione di capannone industriale (sub. 42) + Quota 1/12 dei lotti A.13, A.14, A.15:**

$$\text{Circa mq. } 216,00 \quad \times \quad \text{€/mq. } 200,00 \quad = \quad \text{€ } 43.200,00$$



**A.8) Porzione di capannone industriale (sub. 43) + Quota 1/12 dei lotti A.13, A.14, A.15:**

$$\text{Circa mq. } 216,00 \quad \times \quad \text{€/mq. } 200,00 \quad = \quad \text{€ } 43.200,00$$



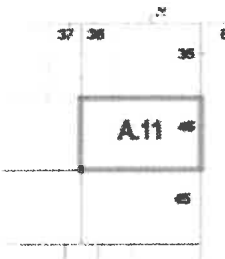
**A.9) Porzione di capannone industriale (sub. 44) + Quota 1/12 dei lotti A.13, A.14, A.15:**

$$\text{Circa mq. 438,00} \quad \times \quad \text{€/mq. 200,00} \quad = \quad \text{€ 87.600,00}$$



**A.10) Porzione di capannone industriale (sub. 45) + Quota 1/12 dei lotti A.13, A.14, A.15:**

$$\text{Circa mq. 755,00} \quad \times \quad \text{€/mq. 200,00} \quad = \quad \text{€ 151.000,00}$$



**A.11) Porzione di capannone industriale (sub. 46) + Quota 1/12 dei lotti A.13, A.14, A.15:**

$$\text{Circa mq. 795,00} \quad \times \quad \text{€/mq. 200,00} \quad = \quad \text{€ 159.000,00}$$



**A.12) Porzione di capannone industriale (sub. 49) + Quota 1/12 dei lotti A.13, A.14, A.15:**

Circa mq. 1335,00 x €/mq. 100,00 = € 133.500,00

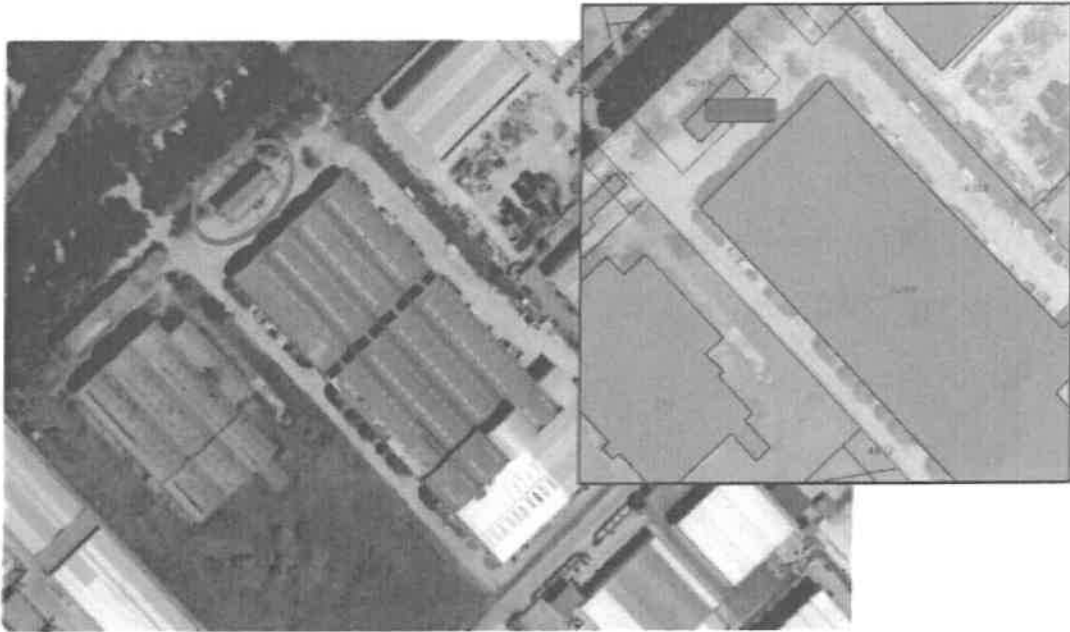
---

Somma € 1.319.500,00

**Arrotondato € 1.320.000,00**  
**(Unmilionetrecentoventimila/00)**

\*\*\*\*\*

**LOTTO B – SAN SALVO (CH):**



**DESCRIZIONE CATASTALE**

Il fabbricato oggetto di stima, è censito catastalmente all'Agenzia delle Entrate di Chieti, come segue:

Catasto fabbricati del Comune di San Salvo (CH)

- in liquidazione con sede in Modena (MO) - C.F.   
 proprietà per 1000/1000;

Foglio 5

Lotto	Mapp	Sub	Indirizzo	Piano	Cat.	Cl.	Consist.	Rendita
B	4299	6	Via Inghilterra n.6	T	C/2	2	20 mq	€ 43,38
	4299	10	Via Inghilterra n.6	S1	C/2	1	12 mq	€ 22,31
	4299	11	Via Inghilterra n.6	S1	C/2	1	146 mq	€ 271,45
	4299	13	Via Inghilterra n.6	1	A/3	2	6 vani	€ 325,37
	4299	14	Via Inghilterra n.6	1	A/3	2	2,5 vani	€ 135,57
	4299	15	Via Inghilterra n.6	1	A/3	2	4 vani	€ 216,91
	4299	16	Via Inghilterra n.6	1	A/3	2	5,5 vani	€ 298,25

## CONFINI

Il mappale 4299 sul quale insiste il fabbricato, confina a Nord con Viale Inghilterra e con il mappale 4300 (BCNC area comune) sui restanti lati, salvo altri.

\*\*\*\*\*

## PROVENIENZA

Gli immobili in oggetto sono pervenuti all'attuale proprietà a seguito dei seguenti Atti:

- Alla \_\_\_\_\_ con sede in Roma C.F. \_\_\_\_\_ i beni sono pervenuti con atto per Notaio Mangiafico del 06.05.1991 Trascritto a Chieti il 30.11.1991 al n. 14846 del Reg. Part. Con i seguenti dati catastali: Foglio n. 5 particella n. 115 graffata con le particelle n. 116/1,117,140, e particella 265;
- Con Atto per Notaio Mangiafico del 06.05.1991 Trascritto a Chieti il 30.11.1991 al n. 14847 del Reg. Part. \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_ trasferiva la sede sociale da Roma a Bellusco;
- Con atto per Notaio Mangiafico del 30.06.1995 Trascritto a Chieti il 12.10.1995 al n. 10846 del Reg. Part. \_\_\_\_\_ L.C.F. \_\_\_\_\_ trasferiva la sola sede sociale da Bellusco a Modena (Attuale sede);
- Con Nota di frazionamento n. D00853.1/1999 in atti dal 14.4.1999 la originaria particella n. 115 graffata con le particelle 116/1,17,140 e particella 265 del foglio 5 veniva soppressa per dare origine anche alla particella 140/5 dello stesso foglio 5 accatastata come D/7;
- Con atto per Notaio Litterio del 22.05.2000 Trascritto a Chieti il 13.06.2000 al n. 7064 del Reg. Part. Relativamente alla particella 140/5 veniva costituita servitù di elettrodotto in favore di Enel Distribuzione S.p.a. con sede in Roma;
- Con nota di variazione per frazionamento, ristrutturazione e diversa distribuzione degli spazi interni, n. 2438.1/2000 in atti dal 08.06.2000 (prot. n. 134818) la particella 140/5 del foglio 5

veniva soppressa per dare origine anche alla particella 146/16, che in base ad ulteriore variazione n. 1941.1/2001 in atti dal 10.4.2001 (prot. n. 100793) veniva nuovamente soppressa per dare origine alle particelle 140/18, 140/19, 140/20, 140/21, 140/22, 140/26, 140/28 e particella 140/29 dello stesso foglio n. 5;

- Con nota di variazione per modifica identificativo e allineamento mappe n. 21620.1/2005 in atti dal 20.05.2005 le particelle 140/17, 140/18, 140/19, 140/20, 140/21, 140/22, 140/26, 140/28 e particella 140/29 dello stesso foglio 5 variavano nelle definitive ed ultime particelle 4298/18, 4298/19, 4298/20, 4298/21, 4298/22, 4298/26 così come già meglio descritte in premessa e particella 4298/17, 4298/28 e 4298/29 dello stesso foglio 5;

- Con nota di variazione per divisione n. 12846.1/2009 in atti dal 24.07.2009 (prot. n. CH0192445) le particelle 4298/28 e 4298/29 del foglio 5 venivano soppresse per dare origine alla definitiva ed ultima particella 4298/34 dello stesso foglio 5 così come già meglio descritta in premessa;

- Con nota di variazione per diversa distribuzione degli spazi interni n. 9007/1/2010 in atti dal 20.07.2010 (prot. n. CH0161317) la particella 4298/17 del foglio 5 veniva soppressa per dare origine anche alle definitive ed ultime particelle 4298/47 e 4298/48 dello stesso foglio 5 così come già meglio descritto in premessa.

\*\*\*\*\*

### **PATTI e SERVITU'**

Gli oneri afferenti gli immobili sono quelli contenuti nell'Atto di provenienza sommariamente sopracitato, in particolare, con riferimento agli immobili a destinazione industriale/artigianale/di servizi/commercio all'ingrosso in oggetto, si comunica quanto segue:

• detti immobili, localizzati nell'agglomerato industriale di San Salvo, sono di competenza di quest'ARAP, secondo la vigente legislazione in materia (in particolare, Art.36 Legge n.317/1991, Art.63 Legge n.448/1998, D.P.R. n.218/1978, L.R. n.56/1994, Art.122 L.R.



n.6/2005, L.R. n 23/2011) e pianificazione territoriale-urbanistica di settore (PRI dell'ASI, ricompreso e fatto salvo nel PTCP della Provincia di Chieti, approvato con delibera C.P. n.14 del 22/3/2002, nonché confermato dal PTAP della Provincia di Chieti, approvato con delibera C.P. n.125 dell'11/12/2007), e pertanto sottoposti ai vincoli conformativi ed ablativi previsti dalle suddette disposizioni legislative e regolamentari;

\* da detti vincoli conseguono connessi obblighi per proprietari-utilizzatori attuali e futuri degli immobili in oggetto, in particolare, presentazione a quest'ARAP di apposita istanza, corredata da relativa documentazione e piano industriale, per il conseguimento dei regolari provvedimenti autorizzativi di localizzazione/assegnazione e per la stipula della relativa necessaria "convenzione" con quest'Ente medesimo, previo pagamento dei contributi previsti dal regolamento in materia, nonché al fine di usufruire dei servizi di quest'ARAP - essenziali/primari, idrici, fognari, stradali, di depurazione, illuminazione, ecc. (come pure, divieto di parziale/totale cessione a terzi degli immobili - in proprietà, diritto di superficie, locazione o altro diritto reale - senza la formale autorizzazione di quest'Ente stesso);

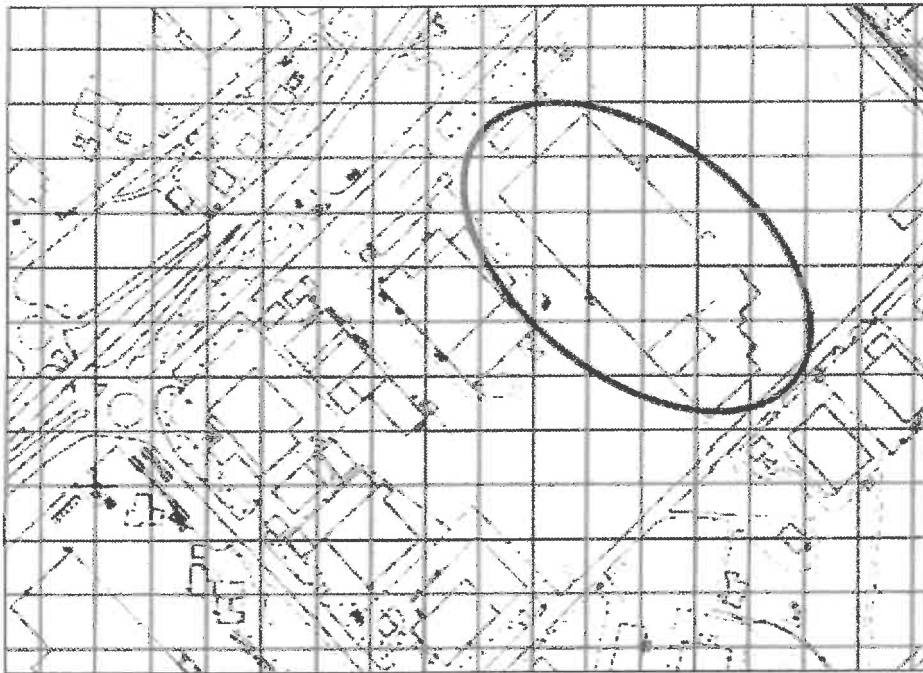
\* detti vincoli ed obblighi sono meglio riportati nel "regolamento per l'assegnazione di immobili infrastrutturati e l'insediamento di attività produttive nelle aree industriali dell'ARAP" e nello schema di convenzione tipo per l'assegnazione, approvati con deliberazione del C.d.A. dell'ARAP n.359 del 22/12/2017 e ss.mm.ii.

Inoltre, competono a tali unità i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti del maggior edificio comuni per Legge, titolo, uso e destinazione ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile.

\*\*\*\*\*

**POSIZIONE URBANISTICA e CONFORMITA' EDILIZIA**

*Posizione urbanistica:*



\*\*\*\*\*

### *Conformità edilizia:*

Dall'archivio del Comune di San Salvo, relativamente alle porzioni immobiliari oggetto di stima, si estraggono le seguenti pratiche edilizie:

- In data 18/10/2000 il Comune di San Salvo rilasciava Concessione Edilizia per la esecuzione dei lavori di "Ristrutturazione di palazzina" pratica edilizia n. 60/2000 alla "Soc. San Salvo S.r.l."

Il consulente, in fase di sopralluogo, ha accertato la sostanziale corrispondenza, dello stato attuale dell'immobile con le pratiche edilizie eseguite presentate nel corso degli anni.

Dalle verifiche effettuate l'immobile risulta però non conforme internamente nella suddivisione dei vani tra le varie unità immobiliari, con una errata attribuzione dei vani tra i vari subalterni, oltre a diverse destinazioni d'uso derivanti dalla presentazione della pratica edilizia n. 60/2000 che pur non trattando variazioni al piano primo, indica uno stato di fatto, sia in relazione che grafico, differente dallo stato attuale e catastale, per destinazioni d'uso e distribuzione degli spazi interni.

A causa di queste importanti difformità si è reso necessario valutare l'intero blocco delle unità immobiliari tale da consentire all'aggiudicatario la remissione in pristino e/o la presentazione di una sanatoria volta a regolarizzare la conformità edilizia.

Si rileva inoltre che non è stato possibile accedere ai locali "cantina", visionati solo dalle finestre esterne, e la mancanza della planimetria catastale relativa al sub. 6, non agli atti.

\*\*\*\*\*

## DESCRIZIONE GENERALE



Il fabbricato, edificato negli anni '90, all'interno della quale sono comprese le unità immobiliari oggetto di stima, è inserito in contesto industriale / produttivo, posto nel Comune di San Salvo (CH), distante circa 1,5 km dal centro città, servita da strada comunale, comoda a servizi ed infrastrutture.

Il fabbricato, ad oggi, risulta in parte abbandonato e in stato di degrado.

L'area è dotata di una superficie scoperta, identificata in catasto al foglio di mappa n. 5 particella n. 4300, che costituisce bene comune non censibile, comune a tutte le unità immobiliari.

La porzione, identificata dal mappale 4299, si sviluppa su due piani fuori terra e uno interrato.

È composta catastalmente da locali di deposito al piano terra e interrato, da n. 4 appartamenti al piano primo.

Il fabbricato è edificato con struttura in cemento armato e muratura, tamponature in muratura, solai e struttura della copertura in latero cemento.

\*\*\*\*\*

## DESCRIZIONE PARTICOLARE E CONSISTENZA

Le unità ad uso cantine /depositi sono posti al piano interrato (sub. 10 e 11) e a piano terra (sub. 6) ed accessibili da vano scala comune.

Si presentano al grezzo, prive di finiture, dotate solo dell'impianto elettrico.

L'altezza interna, desunta dalle tavole comunali è di circa 2,40 ml. al piano interrato.

Le unità poste al piano primo e catastalmente identificate in n.4 appartamenti, presentano le medesime caratteristiche costruttive e manutentive.

Si presentano con rifiniture dell'epoca di costruzione, pavimentazioni generalmente in ceramica, pareti intonacate e tinteggiate; porte interne in legno tamburato, infissi con struttura in legno e vetri semplici.

Servizi igienici con pavimentazione e rivestimenti ceramici, provvisti di sanitari ed accessori generalmente vetusti.

L'altezza interna, desunta dalle planimetrie catastali è di circa 2,80 ml. al piano primo.

### Impianti:

Per quanto riguarda l'impiantistica generale, è stata rilevata carenza di elementi di riscaldamento relativamente al sub. 16 e anche relativamente ai sub. 13, 14, 15 sono evidenti carenze manutentive e di funzionamenti.

Per quanto riguarda le certificazioni degli impianti presenti negli immobili, si riporta la mancanza della documentazione non reperita in azienda e non depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune in sede di richiesta di agibilità.

La distribuzione degli spazi interni e le consistenze, desunte dalle planimetrie secondo gli usi, comprensive delle murature esterne e muri di confine con altre unità immobiliari per metà:

Cantina al P.T (sub. 6):	circa 20 mq.
Cantina al P.S1 (sub. 10):	circa 14 mq.
Depositi e cantine al P.S1 (Sub. 11):	circa 177 mq.
Abitazione al P.1 (Sub. 13):	circa 100 mq.
Abitazione al P.1 (Sub. 14):	circa 52 mq.
Abitazione al P.1 (Sub. 15):	circa 87 mq.
Abitazione/laboratorio al P.1 (Sub. 16):	circa 146 mq.

\*\*\*\*\*

### **STIMA**

La valutazione deve tenere conto di tutti i fattori che servono a formare il prezzo unitario d'applicazione.

Definite le caratteristiche delle porzioni immobiliari da stimare, tenuto conto della destinazione e consistenza, appare opportuno usare il metodo comparativo, con indicazione del più probabile valore di mercato, attraverso confronto con prezzi ordinari di compravendita verificatisi in zone limitrofe, noti o assunti con apposita informazione, relativi a beni in condizioni simili o equiparabili; considerati nella fattispecie il contesto urbanistico, l'anno di costruzione e/o ristrutturazione e lo stato di conservazione, la tipologia dei materiali ed il livello di finitura, i collegamenti viari ed i servizi, tale da ottenere un dato medio statistico parametrico.

I valori estratti dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, per tipologie analoghe a quelle in argomento, con stato di conservazione normale, sono variabili da:

- Abitazioni di tipo economico da € 550,00 a € 820,00/mq.

- Magazzini da € 280,00 a € 560,00/mq.

Tuttavia, le risultanze hanno evidenziato, quotazioni con alterazioni rilevanti dei valori unitari, imputabili al particolare momento economico, che incidono sull'andamento del mercato immobiliare locale.

Si ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale dei beni in argomento, stimati a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

Le misure, sotto riportate, sono puramente indicative per comporre un calcolo analitico.

Avremo pertanto:

**Cantina al P.T (sub. 6):**

Circa mq. 20,00 x €/mq. 100,00 = **€ 4.000,00**

**Cantina al P.SI (sub. 10):**

Circa mq. 14,00 x €/mq. 100,00 = **€ 2.800,00**

**Depositi e cantine al P.SI (Sub. 11):**

Circa mq. 177,00 x €/mq. 100,00 = **€ 17.700,00**

**Abitazione al P.1 (Sub. 13):**

Circa mq. 100,00 x €/mq. 300,00 = **€ 30.000,00**

**Abitazione al P.1 (Sub. 14):**

Circa mq. 152,00 x €/mq. 300,00 = **€ 45.600,00**

**Abitazione al P.1 (Sub. 15):**

Circa mq. 87,00 x €/mq. 300,00 = € 26.100,00

**Abitazione/laboratorio al P.1 (Sub. 16):**

Circa mq. 146,00 x €/mq. 300,00 = € 43.800,00

---

Sommato € 136.896,00  
Arrotondato € 137.000,00  
(Centotrentasettemila/00)

\*\*\*\*\*



## PROSPETTO RIASSUNTIVO DEI VALORI DI STIMA

In ottemperanza all'incarico ricevuto, dopo avere ricostruito nei capitoli precedenti il più probabile valore di mercato delle proprietà immobiliari in oggetto, si ottengono i seguenti importi:

- Lotti A1 - A15) € 1.320.000,00
  
- Lotto B) € 137.000,00

---

**SOMMANO** € 1.457.000,00  
**(Un milione quattrocentocinquantesette mila/00)**

\*\*\*\*\*

Ad evasione dell'incarico ricevuto.

Modena, li 12 Giugno 2023.

Il Perito.

Geom. Rodolfo Orsini

