

Stima del valore di mercato del compendio immobiliare di proprietà della Società Estates Immobiliare S.r.l.

La sottoscritta p.a. Giustina Norcini Pala, iscritta all'albo dei Periti agrari e Periti agrari laureati della Provincia di Ascoli Piceno, Pescara e Teramo al n. 77, incaricata quale professionista dalla società Estates Immobiliare S.r.l con sede sociale in Via Dante Alighieri n. 16, Maltignano (AP) per l'espletamento delle operazioni di stima del proprio compendio immobiliare, è in grado di riferire quanto segue, eseguiti i dovuti rilievi e assunti tutti i dati tecnici necessari all'espletamento dell'incarico:

Identificazione generale dei beni oggetto di stima

La società Estates Immobiliare S.r.l con sede sociale in Via Dante Alighieri n. 16, Maltignano (AP) esercita l'attività di realizzazione, compravendita, locazione di immobili ad uso civile, industriale ed agricolo, nonché la compravendita e la locazione di terreni.

Il compendio immobiliare della società risulta costituito da beni immobili siti in Comune di Nereto (TE) e Sant'Omero (TE), più precisamente:

- **Opificio industriale sito in Nereto (TE), via F. Santi / viale Vibrata :**

Fabbricato da cielo a terra comprendente un capannone industriale con annesso alloggio del custode e spazio di terreno annesso e pertinenziale sito in Comune di Nereto (TE), via F. Santi angolo via Carlo Pisacane, oltre ad un frustolo di terreno confinante con l'immobile sopra descritto.

Dati catastali

L'unità immobiliare della presente relazione è distinta ad oggi nel N.C.E.U. del Comune di Nereto (TE) come segue:

Dati Identificativi				Dati di classamento		
Comune	Foglio	P.IIIa	Sub	Categoria	Rendita	Piano
Nereto	7	1192	2	D7	10618	T-1
Nereto	7	1192	3	D7	4236	T
Nereto	7	1192	4	D7	10924	T-1
Nereto	7	1192	5	D7	2758	T
Intestazione		Estates Immobiliare S.r.l. Codice fiscale: 01027130671 - Maltignano (AP)				
Diritti e oneri reali		1/1				



Catasto Terreni						
Dati Identificativi				Dati di classamento		
Comune	Foglio	P.lla	Sub	Qualità classe	Superficie (m ²)	
Nereto	7	1192		Ente Urbano	9.940	
Intestazione		Estates Immobiliare S.r.l. Codice fiscale: 01027130671 - Maltignano (AP)				
Diritti e oneri reali		1/1				

Cronistoria delle particelle

L'area su cui insite il complesso industriale, identificata al Catasto Terreni del Comune di Nereto (TE) al Fg. 7 P.lla 1192, deriva dalla soppressione della P.lla 1001 a sua volta derivante dalla P.lla 649. Comprende anche le P.lle 1183 (ex P.lla 647), P.lla 1186 (ex P.lla 654), P.lla 1188 (ex P.lla 656), P.lla 1190 (ex P.lla 658) e P.lla 1194 (ex P.lla 1003 derivante dalla P.lla 649).

Descrizione dei beni

Il fabbricato ad uso opificio industriale si eleva ad un solo piano fuori terra ed è costituito da un unico corpo di fabbrica suddiviso in diverse zone adibite a lavorazione, magazzino, zona carico, sopalchi interni, oltre ad un'ampia zona destinata ad uffici collocata al piano terra.

Esso trovasi nelle vicinanze dell'abitato di Nereto (TE,) ed è facilmente raggiungibile percorrendo la SP259, arteria che permette di raggiungere le località della costa e dell'interno; nel contesto in cui si trova, sono presenti numerose attività commerciali e servizi comunali. L'area di pertinenza del complesso industriale è recintata perimetralmente con muretto in calcestruzzo e struttura in ferro. Sul lato Sud del corpo di fabbrica, è presente una tettoia realizzata in elementi prefabbricati, a copertura dei posti auto. L'area di pertinenza esterna è quasi totalmente pavimentata in battuto di cemento; solo nella zona destinata originariamente a vasca di raccolta acque, è destinata a verde incolto. La struttura dell'opificio è del tipo in elementi prefabbricati quali pilastri, travi, tamponature perimetrali ed elementi di copertura, a questo livello le travi in calcestruzzo sono intervallate da lucernai. La pavimentazione è costituita da massetto con sovrastante pavimentazione di tipo industriale. I servizi igienici presenti sono tutti pavimentati, rivestiti con piastrelle e corredati da arredi essenziali (lavabo, w.c.). Sulla copertura, nella porzione lato Ovest, è installato l'impianto fotovoltaico e sono presenti i macchinari robur per il riscaldamento. Nell'interezza si presenta in buono stato di manutenzione.

Si precisa che:



SUB. 1: Individua la tettoia copertura parcheggi lato Sud del complesso industriale, la struttura della vasca attualmente interrata e ricoperta di vegetazione spontanea e un piccolo locale al piano primo sottostrada che costituiva vasca di accumulo per i Vigili del Fuoco.

SUB. 2: costituisce il corpo centrale lato Ovest e è formato da piano terra adibito in parte a zona carico, magazzino ed in parte ad uffici e sala esposizione, e piano primo destinato a zona produttiva e magazzino. La zona uffici al piano terra è caratterizzata dalla presenza di divisori in elementi metallici e vetri, controsoffittatura con presenza di impianto antincendio e bocchette per aria condizionata. La sala espositiva presenta pavimentazione del tipo in piastrelle, tinteggiatura alle pareti ed ampia parete vetrata con infissi in alluminio. Per mezzo di una scala interna, dalla zona espositiva si accede al piano primo adibito a magazzino e zona di produzione ove non appaiono completate le rifiniture interne. E' presente un vano ascensore, al momento murato. Mediante una scala interna in metallo, questo livello è collegato con la zona magazzino al piano terra.

SUB. 3: Posto nella porzione Nord-Ovest dell'opificio, è costituito dal piano terra da una zona lavorazione/taglio con presenza di soppalco metallico (pilastri e struttura di camminamento) e da una zona a destinazione uffici con tramezzature costituite da pareti in elementi metallici e vetri. Presenti i servizi igienici dotati degli elementi essenziali.

SUB. 4: Posto nella porzione Nord-Est dell'opificio, è costituito da piano terra con zona magazzino con servizi igienici, una zona deposito con servizi igienici ed ufficio, una zona lavorazione con servizi igienici e soppalco metallico destinato in parte a magazzino ed in parte ad uffici.

SUB. 5: posto nella zona Sud-Est, è costituito da un locale lavorazione con zona servizi ed ufficio. All'interno di alcuni locali produttivi e locali magazzini sono stati realizzati dei box/uffici di modeste dimensioni. Sull'area è inoltre presente la struttura di una vasca, originariamente prevista come servizio dell'attività produttiva, attualmente rinterrata e coperta di vegetazione spontanea; sul lato Sud dell'area è presente una struttura removibile costituita da elementi in ferro ed utilizzata come copertura per la zona adibita a parcheggio; sul lato Nord-Est dell'area è infine presente un piccolo manufatto in ferro e lamiera.

Corrispondenza catastale

Dal raffronto tra lo stato di fatto e le schede catastali, si rileva una sostanziale conformità dei luoghi.

Confini

L'area su cui sorge il fabbricato industriale (C.T. Comune di Nereto - TE - Fg. 7 P.lla 1192)

confina a giro con: pubblica via a due lati, Fosso Carpineto, p.lla 1002, salvo altri e più precisi.



Accessi

Sono presenti due accessi: il primo, pedonale e carrabile, posto sul lato Ovest dell'area (con cancello metallico scorrevole comandato a distanza) ed il secondo posto sul lato Nord della proprietà, all'angolo tra Via Pisacane e Via Vibrata. Entrambi sono agevoli per persone e mezzi.

Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

L'area su cui sorge il complesso industriale, è destinata all'insediamento di attività produttive in genere, di piccole e medie industrie, impianti ed attrezzature per artigianato produttivo e di servizio, di strutture commerciali per la media distribuzione.

All'interno di detta zona possono essere localizzate attività produttive che non producono fumi, rumori e liquami inquinanti che superino i limiti previsti dalla normativa vigente in materia e che comunque non arrechino molestia alla quiete pubblica

Secondo il vigente strumento urbanistico, Piano Regolatore Generale del Comune di Nereto, gli immobili ricadono parte in:

“ Zona D1 – Zone a prevalente destinazione produttiva e/o commerciale” normata dagli Artt. 6.4 e 6.5 delle N.T.A.;

“ Zona G2 – Aree di rispetto fluviale” normata dall' Art. 2.7 delle N.T.A.;

“ Zona SP – Aree destinate alla viabilità” normata dall' Art. 4.5 delle N.T.A.; (minima parte circa 0,1%)

Stato di possesso

Da ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate l'immobile risulta locato in forza dei seguenti contratti di affitto e di subaffitto:

1) Contratto di comodato gratuito del 30/06/2017 registrato ad Ascoli Piceno (AP) il 05/07/2017 al n. 617 Serie 3 con il quale la società Jonny Q S.r.l. con sede in Sant'Omero (TE), via Metella Nuova - p.iva 00840160675 (comodante) concede al Sig. Gerchev Gercho Valentinov, nato a Bapha/Varna (Bulgaria) il 16/09/1981 (c.f. GRCGCH81P16Z104Y) (comodatario) una porzione immobiliare della superficie di mq. 241,81 posta al piano terra dell'opificio industriale, il tutto distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Nereto (TE) al Fg. 07 P.lla 1192 Sub. 4.

2) Contratto di locazione immobile strumentale, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno in data 18 dicembre 2019 al n. **003455 Serie 3T**, con il quale la società Estates Immobiliare S.r.l. con sede in Maltignano (AP) Via Dante Alighieri concede in locazione alla D.G.R. Service S.R.L. con sede in Tortoreto (TE) alla via Trieste , 71 la porzione immobiliare posta al piano terra – ala sud-est dell' opificio industriale sito in Nereto (TE) alla Via Carlo



Pisacane angolo via Ferdinando Santi distinto e al N.T.E.U. del Comune censuario suddetto al **foglio 7 particella 1192 sub. 5**. La locazione ha la durata di anni 5 a partire dalla data del 01.10.2019 fino al 30.09.2024.

In caso di risoluzione del contratto non è previsto il riconoscimento di un'indennità per avviamento commerciale a norma dell'art. 69 della Legge 392/1978 e parimenti la durata del contratto di locazione è funzionale alla proposta concordataria con impegno del conduttore al rilascio dell'immobile locato alla sua data di vendita.

3) Contratto di locazione immobile strumentale, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno in data 17 dicembre 2019 al **n. 003450 Serie 3T**, con il quale la società Estates Immobiliare S.r.l. con sede in Maltignano (AP) Via Dante Alighieri, concede in locazione alla Jeans Box S.r.l. con sede in Nereto via Pisacane, porzione immobiliare della superficie di mq. 1.130,50 dell'opificio industriale sito in Nereto (TE) alla Via Carlo Pisacane angolo via Ferdinando Santi e distinto e al N.T.E.U. del Comune censuario suddetto al **foglio 7 particella 1192 sub. 4**. La locazione ha la durata di anni 5 a partire dalla data del 01.10.2019 fino al 30.09.2024.

In caso di risoluzione del contratto non è previsto il riconoscimento di un'indennità per avviamento commerciale a norma dell'art. 69 della Legge 392/1978 e parimenti la durata del contratto di locazione è funzionale alla proposta concordataria con impegno del conduttore al rilascio dell'immobile locato alla sua data di vendita.

4) Contratto di locazione immobile strumentale, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno in data 17 dicembre 2019 al **n. 003451 Serie 3T**, con il quale la società Estates Immobiliare S.r.l. con sede in Maltignano (AP) Via Dante Alighieri, concede in locazione alla Jeans Box S.r.l. con sede in Nereto via Pisacane, porzione immobiliare della superficie di mq. 700 dell'opificio industriale sito in Nereto (TE) alla Via Carlo Pisacane angolo via Ferdinando Santi e distinto e al N.T.E.U. del Comune censuario suddetto al **foglio 7 particella 1192 sub. 2**. La locazione ha la durata di anni 5 a partire dalla data del 01.10.2019 fino al 30.09.2024.

In caso di risoluzione del contratto non è previsto il riconoscimento di un'indennità per avviamento commerciale a norma dell'art. 69 della Legge 392/1978 e parimenti la durata del contratto di locazione è funzionale alla proposta concordataria con impegno del conduttore al rilascio dell'immobile locato alla sua data di vendita.

Situazione edilizio-urbanistica e sanitaria

Al fine di valutare la regolarità urbanistica degli immobili in oggetto sono state eseguite ricerche ed estratto copia dei titoli edilizi e precisamente:



- Permesso di Costruire n. 35/03 del 18/08/2003 avente ad oggetto "Costruzione di fabbricato ad uso industriale".
- Voltura Permesso di Costruire n. 35/03 in data 14/01/2004 a favore della società Estates Immobiliare S.r.l."
- Certificato di Agibilità Prot. 156 del 11/05/2016.
- Permesso di Costruire in Sanatoria n. 27/15 del 03/12/2015.
- C.I.L.A. Prot. n. 74 del 09/03/2015.

Dal raffronto tra lo stato di fatto rilevato e gli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo edilizio non si rilevano difformità edilizie.

Provenienza

Con l'atto di acquisto a rogito Notaio Giacomo Di Capodivento Rep. 41.627 del 08/01/2004, la ditta Estates Immobiliare S.r.l., con sede in Teramo, acquistava l'appezzamento di terreno con sovrastante opificio industriale in corso di costruzione, completandone successivamente la realizzazione.

Si precisa che in riferimento all'atto di provenienza, per Notaio Capodivento Rep. 41.627 del 08/01/2004 trascritto a Teramo il 10/01/2004 al n. 467 di formalità a favore di Estates Immobiliare S.r.l. contro Italcostruzioni dei F.lli Baldini Bruno e Giancarlo S.n.c., in data 26/04/2018 al n. 932 di Rep. Particolare è stata annotata alla citata trascrizione di riferimento del 10/01/2004 al n. 467 di Rep. Particolare l'Inefficacia Totale. Precisando che, già in precedenza alla trascrizione dell'Inefficacia Totale dell'atto, era stata trascritta la seguente formalità: - Nota di Trascrizione del 19/08/2005 al n. 8496 di formalità, Domanda Giudiziale del 05/08/2005 rep. 0/274, Revoca Atti Soggetti a Trascrizione, a favore della Massa dei Creditori del Fallimento della DAMAP S.r.l. contro Estates Immobiliare S.r.l. alla quale, in coda, risultano le seguenti Annotazioni: - Annotazione presentata il 07/06/2006 Servizio di P.I. di Teramo, Registro particolare n. 1615 Proposizione Ricorso al Tribunale a favore di Massa dei Creditori del Fallimento della DAMAP S.r.l. contro Estates Immobiliare S.r.l.. - Annotazione presentata il 14/08/2006 Servizio di P.I. di Teramo Registro particolare n. 2301 Scioglimento Riserva a favore di Massa dei Creditori del Fallimento della DAMAP S.r.l. contro Estates Immobiliare S.r.l..

Vincoli ed Oneri Giuridici

Da indagini effettuate presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Teramo si specifica quanto segue:

Iscrizioni



-Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo Iscritto a Teramo il 01/07/2004 Reg. gen. 11980 - Reg. part. 2056 Importo: € 3.400.000,00 A favore di Monte dei Paschi di Siena Merchant - Banca per le Piccole e Medie Imprese S.p.a. Contro Estates Immobiliare S.r.l. Capitale: € 1.700.000,00 Rogante: Notaio Giacomo Capodivento Data: 30/06/2004 N° repertorio: 42339.

Trascrizioni

- Verbale di pignoramento immobili Trascritto a Teramo il 11/10/2017 Reg. gen. 12967 - Reg. part. 8729 Quota: 1/1 A favore di MPS Capital Service S.p.a. Contro Estates Immobiliare S.r.l.

Stima dell'immobile

In base al mandato conferitomi, l'aspetto economico prescelto è il più probabile valore di mercato mediante stima sintetica per confronto diretto o comparativa. Trattasi quindi di determinare il valore che in una libera contrattazione di vendita si sarebbe potuto verificare, basandosi sul raffronto con esperienze di mercato analoghe. La determinazione del valore commerciale del bene è stata effettuata tenendo conto della molteplicità dei fattori intrinseci ed estrinseci di natura tecnica ed economica che lo caratterizzano e che ne influenzano il valore; sono state utilizzate come fonte di informazione le Agenzie Immobiliari accreditate alla Borsa Immobiliare dell'Adriatico e professionisti che operano nel settore.

Considerata la natura e le caratteristiche dell'immobile e constatata la presenza nel comune interessato di edifici simili, si è potuto reperire dati attendibili contemporanei ed omogenei. Quanto sopra è essenziale al fine di poter adottare come criterio di stima, in base al mandato conferitomi, il più probabile valore di mercato mediante stima sintetica per confronto diretto o comparativa.

Criteri di misurazione

Il sistema adottato è quello della Superficie Esterna Lorda (S.E.L.) cioè dell'area delimitata da elementi perimetrali verticali e nel caso specifico include lo spessore dei muri perimetrali liberi.

Da tutte le valutazioni di ordine tecnico-economico riportate ed argomentate, si determina quanto riportato nel seguente quadro sinottico:

Destinazione	Superficie lorda/mq	Coefficiente	Valore €/mq	Valore complessivo/€
Laboratorio	4.232	1	250	1.058.000
Uffici/servizi	800	1,50	375	300.000
Tettoia	388	0,20	50	19.400
Aree inerenti il	5270	0,07	17,5	92.225



fabbricato				
Totale				1.469.625

Alla valutazione sopra ricavata si ritiene opportuno applicare l'abbattimento forfettario relativo allo stato d'uso e manutenzione dell'immobile; considerate le caratteristiche del bene si decurterà il 10%.

Valore del bene oggetto di stima:

euro 1.469.625 - 10% (-146.962,5)

euro 1.322.662,50

a cifra tonda pari a

euro 1.323.000,00

(unmilionetrecentoventitremila/00) spettante per l'intera piena proprietà.

• **Opificio industriale sito in Sant'Omero (TE), via Metella Nuova:**

Fabbricato da cielo a terra sviluppantesi ai piani seminterrato, terra e primo, comprendente un capannone industriale con annesso alloggio del custode e spazio di terreno annesso e pertinenziale, oltre ad un appezzamento di terreno confinante con l'immobile sopra descritto.

Dati catastali

L'unità immobiliare della presente relazione è distinta ad oggi nel N.C.E.U. del Comune di Sant'Omero (TE) come segue:

Catasto Fabbricati						
Dati Identificativi				Dati di classamento		
Comune	Foglio	P.IIIa	Sub	Categoria	Rendita	Piano
Sant'Omero	3	100	9	A/2	284,05	1
Sant'Omero	3	100	10	D7	6.981,26	T-S1
Intestazione	Estates Immobiliare S.r.l. Codice fiscale: 01027130671 - Maltignano (AP)					
Diritti e oneri reali	Nuda proprietà 1/1-					
Intestazione	Oxyzen Invest S.r.l. Codice fiscale: 01998950677 - Sant'Egidio alla Vibrata (TE)					
Diritti e oneri reali	Usufrutto 1/1-					

Catasto Terreni							
Dati Identificativi				Dati di classamento			
Comune	Foglio	P.IIIa	Sub	Qualità classe	Superficie (m ²)	Reddito /€	
						Dominicale	Agrario
Sant'Omero	3	99		Semin. Arbor.	1.000	8,26	6,20



Intestazione	Estates Immobiliare S.r.l. Codice fiscale: 01027130671 - Maltignano (AP)
Diritti e oneri reali	nuda proprietà 1/3
Intestazione	Censori Licio e C. S.n.c.
Diritti e oneri reali	1/3 proprietà
Intestazione	Freudenberg Performance Materials Apparel S.a.s. di Externa Holding S.r.l. - Codice fiscale: 00655570679 - Milano
Diritti e oneri reali	1/3 proprietà
Intestazione	Jeans Queen S.r.l. Codice fiscal: 00840160675 - Sant'Egidio alla Vibrata
Diritti e oneri reali	1/3 usufrutto fino al 30/04/2024

Cronistoria della particella

L'area su cui insite il complesso industriale, identificata al Catasto Terreni del Comune di sant'Omero (TE) al Fg. 3 P.lla 100, all'impianto meccanografico era della superficie di mq. 4.880. Con variazione geometrica del 02/06/1994 - Atto in deroga (n. 1744.1/1994), è diventata Ente Urbano della superficie di mq. 5.460. A seguito di frazionamento del 29/05/1995 in atti dal 29/05/1995 (n. 1872.1/1995), variazione della particella 166 del foglio 3 e Tipo Mappale del 29/05/1995 in atti dal 29/05/1995 (n. 1872.1/1995) la particella ha oggi una superficie di mq. 4.410.

La particella n. 100 censita al foglio 3 sub. 8 con atto di divisione del 15/03/2019 protocollo n. TE0014682 in atti dal 15/03/2019 Divisione (n. 4024.1/2019) è stata soppressa ed ha originato i seguenti immobili:

- foglio 3 particella 100 sub. 10
- foglio 3 particella 100 sub. 11

Descrizione dei beni

Il fabbricato ad uso opificio industriale per la lavorazione tessile e simili, si eleva ad un solo piano fuori terra ed è costituito da un unico corpo di fabbrica suddiviso in diverse zone adibite a laboratori e magazzino al piano terra oltre ad un'ampia zona destinata a cunicoli e centrale d'aspirazione, al piano seminterrato. Il complesso industriale è ubicato nella immediata periferia del capoluogo comunale, all'interno di un'area ben urbanizzata e fornita di infrastrutture e servizi pubblici. Esso si presenta in discreto stato di manutenzione ed facilmente raggiungibile percorrendo la SP259, arteria che permette di raggiungere le località della costa e dell'interno; nel contesto in cui si trova, sono presenti numerose attività commerciali e servizi comunali. L'area di pertinenza del complesso industriale è recintata perimetralmente con muretto in calcestruzzo e ringhiera in ferro ed è pavimentata in battuto di cemento. La struttura dell'opificio è del tipo in elementi prefabbricati con tamponature perimetrali in



pannelli precompressi, oltre a solai in lastre precomprese. La pavimentazione è costituita da massetto con sovrastante pavimentazione di tipo industriale. I servizi igienici presenti sono tutti pavimentati, rivestiti con piastrelle e corredati da arredi essenziali (lavabo, w.c.).

Si precisa che:

SUB. 10: Individua i locali a laboratorio, e a magazzino oltre allo spazio destinato a centrale aspirazione non più funzionante. La corte esterna chiude il fabbricato nel lato esposto a Nord e a Sud.

SUB. 11: costituisce il piano seminterrato utilizzato con cunicoli di aspirazione.

SUB. 9: rappresenta un'abitazione posta al piano primo della consistenza di 5,5 vani. La superficie lorda catastale è di 126 mq.

Il terreno, in aderenza all'immobile oggetto di stima e censito al foglio 3 con la particella n. 99, individua un'area cuscinetto tra due opifici industriali ed è oggi adibita a strada di penetrazione.

Corrispondenza catastale

Le planimetrie catastali sono conformi allo stato di fatto degli immobili.

Confini

L'area su cui sorge il fabbricato industriale confina a giro con: proprietà "Jonny Q Italia S.r.l.", proprietà Marella e Berta S.p.a., strada di accesso, salvo altri e più precisi.

Appezamento di terreno confina a giro con: proprietà "Jonny Q Italia S.r.l.", strada, proprietà Marella e Berta S.p.a., strada di accesso, salvo altri e più precisi.

Accessi

L'accesso è consentito direttamente dalla strada di penetrazione.

Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

L'area su cui sorge il complesso industriale, è destinata all'insediamento di attività produttive in genere. Secondo il vigente strumento urbanistico, Piano Regolatore Generale del Comune di Sant'Omero gli immobili ricadono in Zone produttive esistenti e di completamento

Stato di possesso

Da ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Giulianova l'immobile rispondente al fabbricato industriale risulta condotto in locazione dalle società "Confezioni Moda Chen Huizhong" giusto contratto in data 1 marzo 2013 registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Giulianova in data 18 marzo 2013 al n.903 Serie 3 e dalla società "Confezioni Maxi di Hu Yushun" giusto contratto in data 1 settembre 2013 registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Giulianova in data 16 settembre al n. 2628 Serie 3.

Situazione edilizio-urbanistica e sanitaria



Al fine di valutare la regolarità urbanistica degli immobili in oggetto sono state eseguite ricerche ed estratto copia dei titoli edilizi presso il Comune di Sant'Omero e precisamente:

- ◆ L'immobile è stato costruito in base al permesso di costruzione/licenza edilizia n. 62/76 del 27 aprile 1976;
- ◆ Concessione edilizia n. 18/88 dell'11 maggio 1988;
- ◆ Concessione edilizia n. 42/88 del 24 maggio 1988;
- ◆ Concessione edilizia n. 60 del 13 luglio 1988;
- ◆ Concessione edilizia n. 47/99 del 20 dicembre 1999.

Per le opere realizzate in difformità è stata rilasciata dalla Competente Autorità del Comune di Sant'Omero Concessione in sanatoria n. 47/89 del 28 settembre 1989.

Certificato di abitabilità rilasciato in data 5 ottobre 1988 Prot.13, in data 29 giugno 1989 Prot.12 ed in data 28 settembre 1989 Prot. 47/89.

Dal raffronto tra lo stato di fatto rilevato e gli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo edilizio non si rilevano difformità edilizie.

Provenienza

Con l'atto di acquisto a rogito Notaio Biagio Ciampini Rep. 146854/19616 del 02/10/1997, registrato a Teramo il 22/10/1997 al n° 2203 e ulteriore atto a rogito Notaio Biagio Ciampini Rep. 146857/19619 del 02/10/1997, registrato a Teramo il 22/10/1997 al n° 2202 la ditta "Jonny Q Italia S.r.l.", con sede in Sant'Omero Teramo, acquistava la piena proprietà dell'appezzamento di terreno con sovrastante opificio industriale.

In data 30 aprile 2014 Repertorio 246627, la società "Jonny Q Italia S.r.l.", vendeva e trasferiva alla società "Estates Immobiliare S.r.l." i diritti sui beni immobili siti in Sant'Omero, via Metella Nuova come appresso specificato:

- 1) diritti pari all'intero di nuda proprietà su fabbricato da cielo a terra, sviluppantesi ai piani seminterrato, terra e primo comprendente un capannone industriale con annesso alloggio del custode e spazio di terreno annesso e pertinenziale
- 2) diritti pari ad un terzo (1/3) di nuda proprietà su appezzamento di terreno dell'estensione di metri quadrati mille (mq.1000).

Vincoli ed Oneri Giuridici

Da indagini effettuate presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Teramo si specifica quanto segue:

Trascrizioni

- Verbale di pignoramento immobili trascritto a Teramo il 29/08/2019 – Reg. Part. 8912 Reg. gen. 12514 Repertorio 1847/2019 del 01/07/2019 – Quota 1/1 della nuda proprietà degli immobili



distinti al Catasto dei Fabbricati al fg. 3 part. 100 sub. 10 Cat. D/7, fg. 3 part. 100 sub. 9 cat. A/2, fg. 3 sub.100 Cat. EU.

Stima dell'immobile

In base al mandato conferitomi, l'aspetto economico prescelto è il più probabile valore di mercato mediante stima sintetica per confronto diretto o comparativa. Trattasi quindi di determinare il valore che in una libera contrattazione di vendita si sarebbe potuto verificare, basandosi sul raffronto con esperienze di mercato analoghe. La determinazione del valore commerciale del bene è stata effettuata tenendo conto della molteplicità dei fattori intrinseci ed estrinseci di natura tecnica ed economica che lo caratterizzano e che ne influenzano il valore; sono state utilizzate come fonte di informazione le Agenzie Immobiliari accreditate alla Borsa Immobiliare dell'Adriatico e professionisti che operano nel settore.

Considerata la natura e le caratteristiche dell'immobile e constatata la presenza nel comune interessato di edifici simili, si è potuto reperire dati attendibili contemporanei ed omogenei. Quanto sopra è essenziale al fine di poter adottare come criterio di stima, in base al mandato conferitomi, il più probabile valore di mercato mediante stima sintetica per confronto diretto o comparativa.

Criteri di misurazione

Il sistema adottato è quello della Superficie Esterna Lorda (S.E.L.) cioè dell'area delimitata da elementi perimetrali verticali e nel caso specifico include lo spessore dei muri perimetrali liberi.

Da tutte le valutazioni di ordine tecnico-economico riportate ed argomentate, si determina quanto riportato nel seguente quadro sinottico:

Destinazione	Superficie lorda/mq	Coefficiente	Valore €/mq	Quota nuda proprietà	Valore complessivo/€
Lavorazione	1.400	1	250	1/1	350.000
Centrale aspirazione	80	0,50	125	1/1	10.000
Appartamento	126	3,44	860	1/1	108.360
Aree inerenti il fabbricato	225	0,07	17,5	1/1	3.937,50
Aree inerenti il fabbricato (p.lla 99)	1.000	0,07	17,5	1/3	5.833,33



