



TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

47/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
FINO 2 SECURITISATION S.R.L.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***


GIUDICE:
Dott. Francesco Turco

CUSTODE:
Avv. Linda Maria D'Angelo

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/09/2024

creata con Tribù Office 6

 ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:
Geom. Claudio Belisari

CF: BLSCLD66C31H501D
con studio in CHIETI (CH) VIA EUGENIO BRUNO 2
telefono: 3482326928
email: studiobelisari@yahoo.it

TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 47/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A capannone artigianale a MIGLIANICO Contrada Cerreto snc, della superficie commerciale di 2.334,00 mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi della porzione di opificio artigianale-commerciale ricompresa al piano terra/seminterrato e primo del fabbricato sito nel Comune Miglianico alla C.da Cerreto snc (ex Arredamenti *** DATO OSCURATO ***), con diritti alla circostante corte comune (sub 1).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra-seminterrato e primo, ha un'altezza interna di m 3,40 al p.t. e m 3,25 al 1°p .Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 4177 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria D/8, rendita 20.512,00 Euro, indirizzo catastale: Contrada Cerreto n° 1, piano: T-1°, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione nel classamento del 22/05/2014 - Pratica n. CH0068977 in atti dal 22/05/2014 - Variazione di classamento (n. 25510.1/2014)

Coerenze: nell'insieme confina con S.S. n. 263 Val di Foro e con la p.lla 4038 di proprietà del [REDACTED] (lato anteriore), con terreno di cui alla p.lla 179 di proprietà di [REDACTED] (lato sinistro), con terreno e fabbricato di cui alla p.lla 4475 di [REDACTED] on terreno di cui alla p.lla 4563 di proprietà di XXXXXXXX XXXX e con p.lla 4177 sub 3 (lato posteriore), con terreno e fabbricati di cui alla p.lla 4433 e con terreno di cui alla p.lle 832 e 833 [REDACTED] lato destro), salvo altri.

Vi è risponde [REDACTED] riportati nell'atto di pignoramento. L'immobile è pervenuto all'e [REDACTED] er la quota indivisa pari ad 1/2 della piena proprietà, per costruzione su terreno acquisito (all'epoca in regime di comunione legale), in forza di atto notarile pubblico di compravendita e permuta per notar Dott. XXXXXXXXXXX di Francavilla al Mare del 15/04/1992 rep. n. 37634/9455, registrato a Chieti il 05/05/1992 al n. 1357 e trascritto a Chieti il 14/05/1992 al n. 7409 R.P..

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1994.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

2.334,00 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 271.610,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 253.000,00
Data della valutazione:	13/09/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

La porzione immobiliare in questione (p.lla 4177 sub 2) risulta libera e nella disponibilità dell'esecutata Sig.ra *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** .

Trattandosi di porzione di opificio a destinazione artigianale – commerciale non sussistono le condizioni di abitazione principale poiché non vi è alcuna unità abitativa all'interno dello stabile.

Dalla certificazione acquisita dal Custode in data 31/07/2024, lo stato civile della debitrice *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** risulta come segue:

*** DATO OSCURATO *** nata in Fara San Martino (CH) il 13/12/1961 – risulta di stato libero per decesso del coniuge *** DATO OSCURATO *** in Francavilla al Mare dal 05/07/2015.

Si allega la relativa certificazione.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Anche se la documentazione ipo-catastale risulta presente in atti della procedura, ho provveduto alla verifica e acquisizione dei certificati necessari presso l'Agenzia delle Entrate al fine di ricostruire la continuità storica delle trascrizioni oltre il ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento riferita al 22/05/2023, il tutto come indicato in perizia.

Sussiste la continuità delle trascrizioni nel ventennio e i diritti dell'esecutata sono pari ad 1/2 della piena proprietà. Non risultano altre formalità trascritte a carico dei beni suindicati alla data del 10/05/2024 ed i proprietari dei beni, ciascuno per i diritti pari ad 1/2 della piena proprietà, sono:

*** DATO OSCURATO *** nato a Chieti il 04/05/1960, c.f. *** DATO OSCURATO *** ;

*** DATO OSCURATO *** nata a Fara San Martino (CH) il 13/12/1961, c.f. *** DATO

OSCURATO ***.

Relativamente alla presenza della nota di trascrizione dell'atto di costituzione del fondo patrimoniale di cui alla nota del 31/03/2004 rep. nn. 3834 RP/5197 RG e successiva annotazione di cancellazione parziale di vincolo presentata in data 19/11/2010 rep. nn. 2972 RP/21993 è stata fatta debita segnalazione al Custode in data 10/05/2024 la quale ha provveduto a reperire le dovute informazioni ed espletare, se del caso, le attività necessarie.

N.B.: L'importo provvisorio calcolato per le spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente deve ritenersi indicativo fatti salvi più esatti conteggi al momento della presentazione delle procedure anche in relazione al prezzo di aggiudicazione.

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

fondo patrimoniale, stipulata il 04/03/2004 a firma di XXXXXXXXXXXX ai nn. 47609 di repertorio, trascritta il 31/03/2004 a Chieti ai nn. RG 5197 / RP 3834, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto per notar XXXXXXXXXXXX del 04/03/2004 rep. n. 47609

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 10/06/1994 a [REDACTED] rio, iscritta il 13/06/1994 a Chieti ai nn. RG 8640 / RP 928, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di finanziamento a seguito di scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio XXXXXXXXXXXX in data 10/06/1994 rep. n. 40674.

Importo ipoteca: £ 180.000.000.

Importo capitale: £ 120.000.000

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 19/04/2011 a Chieti ai nn. RG 6795 / RP 1027, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo a favore della UNICREDIT S.P.A. con sede in Roma - Pubblico Ufficiale Tribunale di Chieti Sez. dis. di Ortona in data 18/03/2011 rep. n. 291 .

Importo ipoteca: € 500.000,00.

Importo capitale: € 379.463,74

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 20/05/2011 a Chieti ai nn. RG 8649 / RP 1407, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo a favore di BANCA DELL'ADRIATICO S.P.A. con sede in Pesaro, Pubblico Ufficiale Tribunale di Pesaro in data 19/04/2011 rep. n. 282/11.

Importo ipoteca: € 215.000,00.

Importo capitale: € 196.787,58

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 30/08/2011 a Chieti ai nn. RG 14810 / RP 2439, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo a favore di BANCA POPOLARE DI LANCIANO E SULMONA S.P.A. con sede in Lanciano, Pubblico Ufficiale Tribunale di Chieti in data 08/07/2011 rep. n. 484/2011.

Importo ipoteca: € 320.000,00.

Importo capitale: € 284.104,98

ipoteca **legale** attiva, iscritta il 19/05/2023 a Chieti ai nn. RG 8984 / RP 735, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ingiunzione fiscale a favore di SOGET SPA SOCIETA' DI GESTIONE ENTRATE E TRIBUTI con sede a Pescara, Pubblico Ufficiale SO.G.E.T. S.P.A. di Pescara in data 12/05/2023 rep. n. 203287.

Importo ipoteca: € 53.656,76.

Importo capitale: € 26.828,38.

La formalità è riferita solamente a sub 2

ipoteca **legale** attiva, iscritta il 14/03/2024 a Chieti ai nn. RG 5031 / RP 451, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ingiunzione fiscale a favore di SOGET SPA SOCIETA' DI GESTIONE ENTRATE E TRIBUTI con sede a Pescara, Pubblico Ufficiale SO.G.E.T. S.P.A. di Pescara in data 09/03/2024 rep. n. 203330.

Importo ipoteca: € 64.280,28.

Importo capitale: € 32.140,14.

La formalità è riferita solamente a sub 2

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritto il 22/05/2023 a Chieti ai nn. RG 9106 / RP 7233, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto giudiziario Tribunale di Chieti - verbale di pignoramento immobili del 12/04/2023 rep. n. 345

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

*** DATO OSCURATO *** Dalla documentazione prodotta e visionata, il bene pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico.

Allo stato da segnalare che parte della corte del fabbricato (p.lla 4177 sub 1), comune ai sub 2 e 3, risulta di fatto gravata da servitù di passaggio pedonale e carrabile nonché di attraversamento di sottoservizi a favore degli immobili di cui

alla p.lla 4475, pertanto i costi di manutenzione dovranno essere regolamentati dalle parti interessate.

Come riportato in perizia, l'immobile non risulta conforme e non può essere oggetto di previsioni normative di sanatoria di cui alla L. 47/85 ma può essere sanato mediante la presentazione di una SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii.

Per quanto è stato possibile accertare e da quanto reperito in atti della procedura presso il Comune di Miglianico, gli immobili staggiti non risultano realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e né finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche (L. 172/2020), ancorché trattasi di fabbricato privato con destinazione artigianale-commerciale.

Fatta eccezione per le formalità pregiudizievoli indicate, sui beni pignorati non gravano vincoli o oneri, né sussistono gravami di natura condominiale se non quelli indiretti e futuri derivanti dalla costituzione della servitù gravante sulla corte comune di cui alla p.lla 4177 sub 1.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Detti immobili sono pervenuti all'esecutata *** DATO OSCURATO *** e al marito *** DATO OSCURATO *** , per la quota indivisa pari ad 1/2 ciascuno della piena proprietà in regime di separazione dei beni, per costruzione su terreno acquisito in forza di atto notarile pubblico di compravendita e permuta per notar Dott. *** DATO OSCURATO *** di Francavilla al Mare del 15/04/1992 rep. n. 37634/9455, registrato a Chieti il 05/05/1992 al n. 1357 e trascritto a Chieti il 14/05/1992 al n. 7409 R.P..

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 15/04/1992 a firma di XXXXXXXXXXXX ai nn. 37634 / 9455 di repertorio, registrato il 05/05/1992 a Chieti ai nn. 1357, trascritto il 14/05/1992 a Chieti ai nn. RP 7409

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Nel fascicolo comunale è stato rinvenuto il progetto assentito ma non la Concessione Edilizia rilasciata n. 44 del 08/06/1994.

Dal punto di vista urbanistico generale il lotto ove sono ricompresi gli immobili, in base al PRG vigente e relativa variante di cui alla Deliberazione del C.C. n. 21 del 10/07/2008, ricade in zona **“Sub-Area D4.2.”** disciplinato dall’art. 51 bis delle N.T.A. **“Insedimenti misti esistenti e di nuovo impianto a carattere residenziale-artisanale, residenziale-commerciale, residenziale-amministrativo direzionale, residenziale-turistico-ricettivo”**.

La sub-area D4.2 riguarda un’area territoriale (quella individuata e introdotta con la Variante al PRG approvata definitivamente nel 2004) destinata al consolidamento e al completamento della fascia urbanizzata costituitasi lungo il tratto di strada provinciale Val di Foro (ex S.S. 263 di Val di Foro e Bocca di Valle) che va dall’incrocio con la strada provinciale S. Antonio sino al confine con il tracciato del Comune di Francavilla al Mare.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia per nuova costruzione - pratica edilizia n. 44/92 N. C.E. n. **54 del 20/08/1992**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di un capannone artigianale - commerciale per l’assemblaggio e la vendita di mobili, presentata il 05/05/1992 con il n. 3065 di protocollo, rilasciata il 20/08/1992

Variante in corso d’opera - rif. pratica edilizia n. 143/92 N. C.E. n. **17 del 26/02/1993**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante alla costruzione di un capannone artigianale - commerciale, presentata il 17/12/1992 con il n. 8258 di protocollo, rilasciata il 26/02/1993

Variante in corso d’opera N. C.E n. **44 del 08/06/1994**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante alla costruzione di un capannone artigianale - commerciale.

Nel fascicolo comunale è stato rinvenuto il progetto assentito ma non la Concessione Edilizia rilasciata n. 44 del 08/06/1994.

Agibilità N. **Autorizzazione di Agibilità del 17/01/1995**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione capannone artigianale - commerciale, presentata il 13/12/1994, rilasciata il 17/01/1995, agibilità del 17/01/1995

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n. 21 del 10/07/2008 (variante al PRG vigente), l'immobile ricade in zona Sub-area D4.2. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 51 bis If = 1,00 mc/mq Lotto minimo = 800 mq Lotto massimo = 3.200 mq Distacco dai confini = m 5,00 Distacco minimo tra edifici = m 10,00 H max = m 7,50 R.c. = 0,35 mq/mq

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Per l'immobile identificato con la p.lla 4177 sub 2 occorre presentare una SCIA in sanatoria per regolarizzare le difformità esistenti e rimuovere i divisori dei box, il tutto come meglio indicato e quantificato nel computo metrico allegato con applicazione dei costi unitari di cui al Prezziario Regione Abruzzo 2023.

- Intestazione catastale: *** DATO OSCURATO *** (esecutata) nata a Fara San Martino il 13/12/1961, c.f. *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** , proprietaria per 1/2 e *** DATO OSCURATO *** nato a Chieti il 04/05/1960 c.f. *** DATO OSCURATO *** , proprietario per 1/2;
- l'immobile è stato accatastato per la prima volta al catasto fabbricati in data 02/12/1994 con scheda prot. n. A00542 previa redazione del T.M. del 27/10/1994 prot. n. CH131702 con il quale è stata generata la p.lla 4177 (ente urbano) di mq 4.995;
- detta particella 4177 è stata generata dalla fusione e variazione delle originarie particelle 834, 830, 155, 827 e 831;
- la planimetria attuale di accatastamento presente in atti presso l'Agenzia del Territorio è quella di cui alla scheda prot. n. CH0084484 del 10/06/2013, presentata per divisione e diversa distribuzione degli spazi interni;
- in base a tale ultima planimetria l'immobile risulta censito ma non regolarmente accatastato poiché vi sono delle irregolarità interne che andranno aggiornate, mentre le difformità relative alle partizioni dei box in legno e cartongesso (costituenti divisori provvisori realizzati per esigenze aziendali e quindi non permanenti) andranno rimosse per ripristinare la conformità catastale in sede di aggiornamento.

Tuttavia, a completezza della procedura, sono state prodotte in opportuna riduzione grafica i disegni dello stato di fatto per un eventuale perfezionamento della pratica presso l'U.T.E. di Chieti.

Secondo quanto è stato possibile accertare e in base a quanto reperito in atti, le unità immobiliari oggetto di stima sono sprovviste sia di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) registrato presso il SINA-ENEA della Regione Abruzzo sia delle certificazioni di conformità degli impianti. È stata reperita l'Autorizzazione di Agibilità.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: - al piano terra-seminterrato (piano seminterrato di progetto) vi sono n° 5 locali uffici anziché dei n° 2 assentiti; - al piano primo (piano terra di progetto) vi sono più locali di quelli assentiti. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

Questa situazione è riferita solamente a p.lla 4177 sub 2

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: - al piano terra-seminterrato (piano seminterrato di progetto) vi sono n° 5 locali uffici anziché dei n° 2 assentiti; - al piano primo (piano terra di progetto) vi sono più locali di quelli assentiti

Le difformità sono regolarizzabili mediante: procedura di variazione catastale docfa

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

Costi di regolarizzazione:

- oneri professionali: €.500,00
- oneri catastali: €.50,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a p.lla 4177 sub 2

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: - al piano terra-seminterrato (piano seminterrato di progetto) vi sono n° 5 locali uffici anziché dei n° 2 assentiti; - al piano primo (piano terra di progetto) vi sono più locali di quelli assentiti. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001)

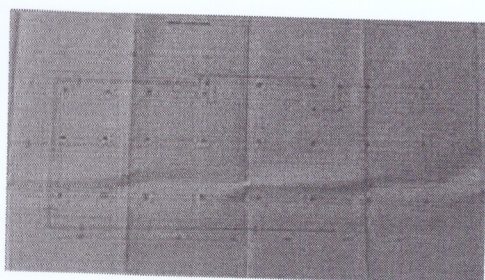
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

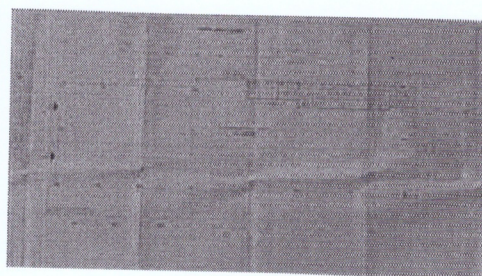
- Opere di rimozione tramezzature interne ed accessori (ved. computo metrico allegato): €.53.000,00
- Compensi tecnici professionali : €.1.500,00
- Diritti tecnici comunali: €.100,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

Questa situazione è riferita solamente a p.lla 4177 sub 2



piano seminterrato assentito



piano terra assentito

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

**BENI IN MIGLIANICO CONTRADA CERRETO SNC
CAPANNONE ARTIGIANALE
DI CUI AL PUNTO A**

capannone artigianale a MIGLIANICO Contrada Cerreto snc, della superficie commerciale di **2.334,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi della porzione di opificio artigianale-commerciale ricompresa al piano terra/seminterrato e primo del fabbricato sito nel Comune Miglianico alla C.da Cerreto snc (ex Arredamenti *** DATO OSCURATO ***), con diritti alla circostante corte comune (sub 1).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra-seminterrato e primo, ha un'altezza interna di m 3,40 al p.t. e m 3,25 al 1°p .Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 4177 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria D/8, rendita 20.512,00 Euro, indirizzo catastale: Contrada Cerreto n° 1, piano: T-1°, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione nel classamento del 22/05/2014 - Pratica n. CH0068977 in atti dal 22/05/2014 - Variazione di classamento (n. 25510.1/2014)

Coerenze: nell'insieme confina con S.S. n. 263 Val di Foro e con la p.lla 4038 di proprietà del Demanio-Pubblico dello Stato (lato anteriore), con terreno di cui alla p.lla 179 di proprietà di [redacted] sinistro), con terreno e fabbricato di cui alla p.lla 4475 di [redacted] con terreno di cui alla p.lla 4563 di prop [redacted] XXXX e con p.lla 4177 sub 3 (lato posteriore), con terreno e fabbricati di [redacted] con terreno di cui alla p.lle 832 e 833 di [redacted] destro), salvo altri.

Vi è rispondenza con i dati catastali riportati nell'atto di pignoramento. L'immobile è pervenuto all' [redacted] per la quota indivisa pari ad 1/2 della piena proprietà, per costruzione su terreno acquisito (all'epoca in regime di comunione legale), in forza di atto notarile pubblico di compravendita e permuta per notar Dott. XXXXXXXXXX di Francavilla al Mare del 15/04/1992 rep. n. 37634/9455, registrato a Chieti il 05/05/1992 al n. 1357 e trascritto a Chieti il 14/05/1992 al n. 7409 R.P..

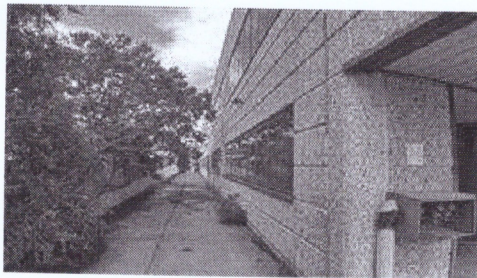
L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1994.



Prospetto anteriore



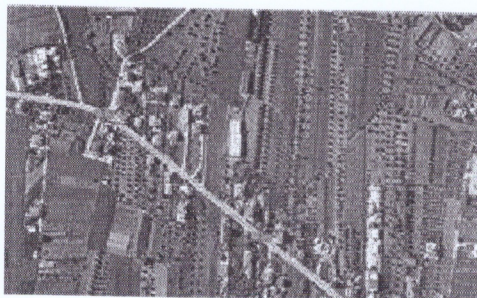
Prospetto laterale destro



Prospetto laterale sinistro

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Aerofoto

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il piano terra/seminterrato (seminterrato progettuale) dell'unità immobiliare occupa l'intera pianta dell'edificio mentre il piano primo occupa la maggior parte antistante del piano superiore (circa i 2/3).

Nel complesso il fabbricato è stato ultimato nel 1994 ed è stato realizzato con struttura prefabbricata di tipo industriale: fondazioni a plinti, struttura portante con pilastri in c.a. e pannelli esterni in cls armato, solai a lastre di tipo predalles, tramezzature interne in laterizi, legno e cartongesso, e copertura a tetto a due falde sempre con strutture prefabbricate il cls armato.

Il piano terra/seminterrato dell'immobile (seminterrato di progetto) è composto da n° 5 locali ufficio, archivio, vano scala centrale di collegamento al piano superiore, corridoio, spogliatoio, locali servizi igienici (antibagno e n° 2 w.c.) ed enorme sala espositiva suddivisa in corridoi e n° 33 box tramezzati con pannelli e divori in truciolato di legno, il tutto avente una superficie lorda complessiva di mq 1.394 circa e un'altezza netta interna da pavimento ad intradosso di solaio di m 3,40 circa, mentre le porzioni controsoffittate con pannelli in cartongesso variano da m 2,80 circa (box retrostanti) a m 3,00 circa (uffici).

Il primo piano (terra di progetto) è accessibile sia dalla scala interna sia dagli accessi esterni; attualmente comunica con la porzione di capannone di cui al sub 3 ed è composto da n° 5 uffici, ufficio direzione, corridoio, ripostiglio, spogliatoio, locali servizi igienici (antibagno e n° 2 w.c.) ed enorme sala centrale comunicante con n° 13 box espositivi laterali, il tutto avente una superficie lorda complessiva di mq 940 circa e un'altezza netta interna di m 3,25 circa, mentre le porzioni controsoffittate con pannelli in cartongesso variano da un minimo di m 2,70 (direzione) circa ad un massimo di m 2,85 circa (uffici).

L'opificio è munito di una centrale termica collocata all'interno del piccolo corpo di fabbrica in muratura ubicato sul piazzale retrostante, avente una superficie coperta di

mq 18,60 circa, nonché di una corte comune circostante (p.lla 4177 sub 1) della superficie catastale indicativa di mq 3.582 circa, recintata su tre lati e per la maggior parte sistemata con battuto di cemento di tipo industriale, adibita a piazzali, viabilità e parcheggio.

Nel complesso, la predetta porzione di opificio è stata realizzata con materiali fissi ed infissi di comune fattura e qualità, caratterizzanti unità immobiliari di tipo medio-economico; gli infissi esterni sono in alluminio termolaccato colorato con vetrocamera, le porte interne sono in legno laminato tamburato, i pavimenti interni del piano terra/seminterrato sono in cemento rivestito con listelli in laminato di legno di comune fattura mentre il primo piano è interessato da pavimento in cemento di tipo industriale.

I pavimenti dei servizi igienici sono di ceramica delle dimensioni di cm 20x20 mentre i rivestimenti sono in ceramica delle dimensioni di cm 20x25 per un'altezza di m 2,00 circa.

L'impianto di riscaldamento/climatizzazione al piano terra è di tipo industriale/commerciale canalizzato alimentata da caldaia (bruciatore) a gas metano posizionata nella centrale termica esterna, mentre al primo piano sono presenti alcuni ventilconvettori (fan coil).

L'opificio è dotato di tutti gli impianti tecnologici di rito: idrico, elettrico, termico/clima, antincendio, sanitario, gas e fognario.

È bene evidenziare che tutte le strutture e gli impianti esistenti sono in completo stato di abbandono e non attivi da diversi anni, anche per il distacco delle utenze.

Inoltre, l'opificio è stato oggetto negli anni di alcuni furti ed atti vandalici all'interno e all'esterno dell'immobile, i quali hanno interessato anche gli impianti tecnologici che dovranno essere necessariamente rivisitati e/o ricostruiti nella loro interezza.

Per l'immobile non è stato mai rilasciato il C.P.I. dei Vigili del Fuoco.

Delle Componenti Edilizie:

cancello: realizzato in ferro zincato con apertura scorrevole

nella media ★★★★★★★★★★

infissi esterni: con vetrocamera realizzati in alluminio termolaccato

nella media ★★★★★★★★★★

infissi interni: a battente realizzati in legno tamburato con rivestimento in laminato

nella media ★★★★★★★★★★

pareti esterne: costruite in pannelli in cls prefabbricato con coibentazione in assente, il rivestimento è realizzato in granigliato

nella media ★★★★★★★★★★

pavimentazione esterna: realizzata in battuto di cemento industriale

nella media ★★★★★★★★★★

pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento industriale

nella media ★★★★★★★★★★

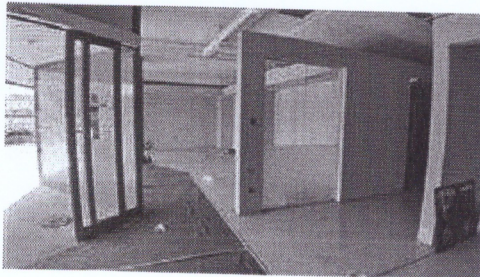
portone di ingresso: scorrevole realizzato in alluminio termolaccato con vetrocamera

nella media ★★★★★★★★★★

Delle Strutture:

scale interne: a più rampe realizzate in cemento armato con rivestimento in marmo; il servoscala è assente

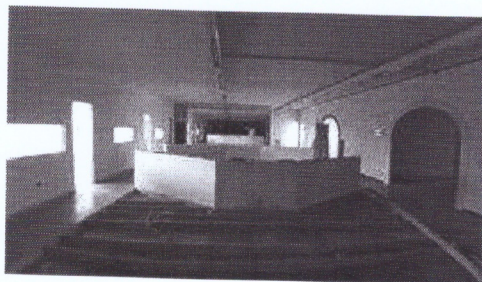
nella media ★★★★★★★★★★



Interno piano terra



Interno piano terra



Interno primo piano



Interno primo piano

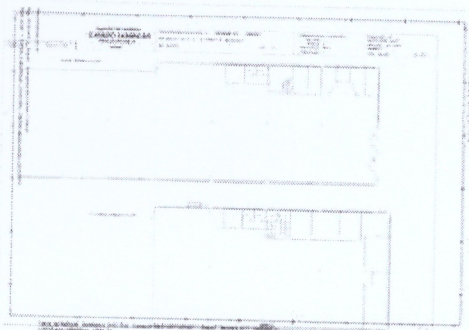
CONSISTENZA:

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

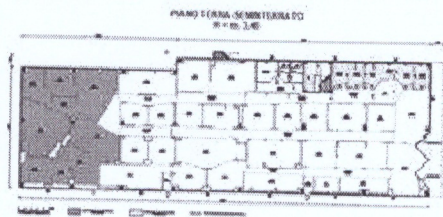
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
capannone al piano terra	1.394,00	x	100 %	=	1.394,00
capannone al primo piano	940,00	x	100 %	=	940,00

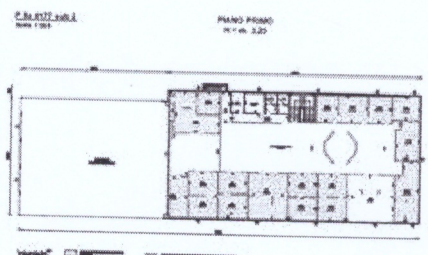
Totale: 2.334,00 2.334,00



Piani seminterrato e terra catastale



Piano seminterrato attuale



Piano terra/primo attuale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 10/05/2017

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 122/2012

Descrizione: Piena proprietà di opificio industriale per la lavorazione di lamiere in acciaio inox, con sup. complessiva di mq 1200 circa, costituito da piano interrato con accesso esterno per mq 203p. seminter. posto all' interno dell' officina per mq 211 officina meccanica di mq 858, p.terra uso ufficio e aqnnesi di mq 143e due impalcati da rifinire di mq 286 Area esterna mq 697., 1

Indirizzo: Contrada Cerreto Miglianico, CH

Superfici accessorie:

Prezzo: 137.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 673.356,30 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 112.256,82 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 1,317.00 m

Numero Tentativi: 13

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: borsa dati immobiliari
 Data contratto/rilevazione: 05/08/2024
 Fonte di informazione: Borsino Immobiliare
 Descrizione: capannoni produttivi
 Indirizzo: Contrada Cerreto
 Superfici principali e secondarie: 1000
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 209.000,00 pari a 209,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 05/08/2024
 Fonte di informazione: Osservatorio Immobiliare Agenzia delle Entrate
 Descrizione: capannoni industriali
 Indirizzo: extraurbana/restante territorio
 Superfici principali e secondarie: 1500
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 390.000,00 pari a 260,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

- Superficie lorda complessiva del piano terra e primo = mq 2.334 circa
 - Parametro comparativo medio di stima: € 280,00/mq

Per cui:

$\text{mq } 2.334 \times \text{€ } 280,00 = \text{€ } 653.520,00$

Valore della quota di proprietà pari ad 1/2 dell'intero = € 326.760,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	2.334,00	x	280,00	=	653.520,00
-------------------------------	----------	---	--------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 653.520,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 326.760,00
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la valutazione degli immobili sono state eseguite le indagini più opportune ai fini dell'accertamento richiesto al sottoscritto C.T.U..

L'immobile oggetto di stima ha destinazione prevalentemente commerciale-artigianale ed è ubicato in una zona servita da una viabilità di medio traffico nonché di collegamenti tra i paesi dell'entroterra della Val di Foro e la costa; è ricompreso in una zona commerciale e/o industriale-artigianale ed è sostanzialmente isolato in un contesto caratterizzato dalla presenza prevalente di fabbricati residenziali mono e plurifamiliari, pertanto non gode di sinergie limitrofe. Comunque da un punto di

vista commerciale è ben posizionato ed è suscettibile di una discreta appetibilità sul mercato.

Il criterio di valutazione adottato per gli immobili oggetto di stima è basato sull'individuazione del più probabile valore di mercato con il metodo di stima comparativo, ovvero con valutazione monoparametrica, attraverso indagini mirate (osservatorio immobiliare, borsino immobiliare, ecc.), tenendo conto dello stato di conservazione e della loro ubicazione, nonché del periodo di crisi economica nazionale presente in questo periodo storico.

Inoltre, il criterio di valutazione adottato per la stima degli immobili urbani è basato sulla libera contrattazione di mercato con riferimento a parametri compartivi medi in funzione del dato ubicazionale, delle caratteristiche tecniche-strutturali-realizzative, del grado di rifinitura, di conservazione e di manutenzione, della possibilità di utilizzazione, di trasformazione e delle destinazioni d'uso consentite, nonché su tutte le altre particolarità proprie degli immobili di specie, della sussistenza di vincoli locativi o servitù, delle regolarità edilizie, della normativa urbanistica e dello stato di fatto in cui attualmente si trovano.

Si precisa che il suddetto criterio di valutazione non è improntato su scelte prudenziali finalizzate a un immediato bisogno di realizzo ma è in diretta relazione sia con la tipologia degli immobili e sia con la loro ubicazione.

RIFERIMENTO II° SEMESTRE 2023

Secondo quanto riportato nella banca dati dell'**Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate**, zona Extraurbana/Restante territorio, per capannoni industriali a destinazione produttiva con stato conservativo "normale", il valore al metro quadrato varia da un minimo di € 195,00 ad un massimo di € 390,00, con un valore medio di € 292,50/mq circa.

Per la stessa zona, il **Borsino Immobiliare** per immobili simili indica valori al metro quadrato variabili da un minimo di € 113,00 ad un massimo di € 305,00 con un valore medio di € 209,00/mq circa.

Pertanto, eseguiti gli opportuni accertamenti e nella considerazione di altri elementi comparativi oggetto di indagine e valutazione personali, operando gli opportuni raffronti e le dovute revisioni, lo scrivente procede alla valutazione degli immobili pignorati nei modi e termini che seguono, tenendo conto di tutte le particolarità sopra descritte nonché delle peculiarità del mercato immobiliare della zona in cui i beni sono ubicati.

Per quanto sopra, tenuto conto delle caratteristiche e delle finiture degli immobili, può stabilirsi un valore medio ed equo al metro quadrato pari a € 280,00/mq comprensivo delle incidenze degli accessori e della corte comune.

Nella perizia estimativa di cui al Fallimento n. 9/2014 R.G.F. redatta dal CTU *** DATO OSCURATO *** DATO OSCURATO *** in data 17/04/2020, i medesimi capannoni sono stati valutati con un valore di € 350,00/mq il piano terra e di € 320,00/mq il primo piano.

Le fonti di informazione consultate sono: , conservatoria dei registri immobiliari di Chieti - Osservatorio Immobiliare di Chieti, osservatori del mercato immobiliare Borsino Immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	capannone artigianale	2.334,00	0,00	653.520,00	326.760,00
				653.520,00 €	326.760,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Poiché il compendio pignorato è composto da un opificio con al suo interno n° 2 unità immobiliari distinte, indipendenti e facilmente divisibili, è opportuno proporlo in vendita in lotti separati.

Inoltre, la soluzione di formare due lotti renderebbe la vendita più appetibile per eventuali acquirenti dato che la formazione di un unico lotto potrebbe essere alquanto proibitiva in considerazione del prezzo e delle rilevanti consistenze.

In relazione a quanto accertato e relazionato, il sottoscritto ritiene che probabilmente dalla vendita degli immobili pignorati si possa ricavare un prezzo superiore al 50% del loro valore, malgrado le problematiche evidenziate ed in considerazione della tipologia, dello stato di conservazione, della zona in cui sono ubicati e della possibile ripresa del mercato immobiliare.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 55.150,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 271.610,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 13.580,50**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 4.663,00
Riduzione per arrotondamento:	€. 366,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 253.000,00