



TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

65/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

PURPLE SPV S.R.L.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Francesco Turco

CUSTODE:

Dott. Marcello Di Paolo

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 07/02/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Geom. Roberto Marino

CF:MRNRRT44R23C632Y

con studio in CHIETI (CH) Via Silvino Olivieri, 89

telefono: 0871331587

email: studiomarino@gmail.com

TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 65/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

capannone industriale sito a Poggiofiorito (CH) alla Contrada Soderà snc per la quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione legale dei beni (*** DATO OSCURATO ***).

Sul terreno pignorato sono stati realizzati (dalla *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** all'uopo autorizzata dall'esecutata in forza di apposito contratto di locazione) un capannone industriale a struttura portante metallica e murature di tamponamento di cemento, ad unica elevazione ed a pianta rettangolare, adibito a deposito di prodotti bio combustibili, delle dimensioni di m. 64x20, della superficie coperta di mq. 1.280, dell'altezza di circa m. 10, pavimentato con un massetto di cemento di tipo industriale, dotato di tre ampi ingressi carrabili muniti di robusti portoni di ferro e totalmente privo di qualsiasi tipo di impianto; una cabina elettrica prefabbricata, di media potenza, delle dimensioni di m. 7,50x2,50, della superficie di mq. 18,75 e dell'altezza di m. 2,50 circa, munita di tre porte e di grate di areazione e completa delle relative apparecchiature interne; una centrale antincendio di muratura, delle dimensioni di m. 4,30x3,10, della superficie di mq. 13,33, dell'altezza di m. 2,20 circa e completa di relativo macchinario interno; nonchè due silos di ferro, del diametro di m. 2,50 e dell'altezza di m. 8,00 circa, collegati alla centrale antincendio.

Tali cabina, centrale e silos sono attualmente ad esclusivo servizio del contiguo opificio della *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** ove si consideri peraltro che il capannone edificato sul terreno pignorato è totalmente privo di impianti.

Il capannone usufruisce di una circostante corte di pertinenza esclusiva (evidenziata in giallo nello stralcio planimetrico allegato) della superficie di circa mq. 1.970 al netto dell'area di sedime del capannone.

Inoltre, sia il piazzale che i manufatti su di esso edificati si presentano nelle condizioni quali risultanti nell'allegata documentazione fotografica.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 4313 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 7.952,00 Euro, indirizzo catastale: Contrada Soderà snc, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Confinante con: particella 4208 (su cui insiste l'opificio della *** DATO OSCURATO ***)
intestata a Intesa San Paolo S.p.A.;

L'intero edificio sviluppa 1 piano. Immobile costruito nel 2020.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €.**577.491,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €.**547.416,45**
Data della valutazione: **07/02/2023**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto della durata di anni 6 (con rinnovo automatico di 6 anni in 6 anni), stipulato il 01/01/2013, con scadenza il 30/06/2019, registrato il 24/07/2013 presso l'Agenzia delle Entrate di Chieti - Ufficio Territoriale di Ortona al n°878 - Serie 3 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento), con l'importo dichiarato di € 600,00 annui.

Al suddetto contratto di affitto ha fatto seguito l'atto di "modifica ed integrazione a contratto di affitto di terreno" dell'11 novembre 2020 intercorso tra *** DATO OSCURATO *** e la *** DATO OSCURATO *** , autenticato nelle firme in data 11 novembre 2020 - repertorio n°76990 dal notaio Giuseppe Sorrentini di Lanciano e registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Lanciano il 09.12.2020 al n°3089 - Serie 1T.

In tale atto sono state apportate modifiche ed integrazioni ad alcune clausole ed il canone di locazione è stato aggiornato ad € 1.800,00 annui con decorrenza dal 1° luglio 2021 al 30 giugno 2025 e con la previsione di ulteriori aggiornamenti per i periodi successivi. Ciò a motivo della prevista realizzazione sul terreno, ad opera della *** DATO OSCURATO *** , del capannone industriale comportante un investimento da parte della predetta società stimato in circa € 400.000,00.

Inoltre, nello stesso contratto di affitto è stato tra l'altro ribadito che il conduttore aveva l'obbligo di riconsegnare il terreno nelle stesse condizioni da egli esaminato e trovato adatto al proprio uso e che la locataria autorizzava subito il conduttore (senza dover chiedere successive autorizzazioni) ad apportare al terreno tutte le modifiche finalizzate all'esercizio dell'attività dello stesso conduttore senza possibilità di richiedere in alcun modo da parte di quest'ultimo il rimborso totale o parziale delle spese sostenute per le modifiche stesse.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

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 **giudiziale** annotata, derivante dal Decreto Ingiuntivo emesso il 26/01/2012 dal Tribunale di Macerata - repertorio n°134, iscritta il 30/01/2012 a Chieti ai nn. 179 R.P. e 2117 R.G., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 150.000,00.

Importo capitale: 128.368,66.

La formalità è riferita solamente al terreno in Poggiofiorito (CH) foglio 4 particella 58

ipoteca **giudiziale** annotata, derivante dal Decreto Ingiuntivo emesso il 31/01/2012 dal Tribunale di Macerata - repertorio n°160, iscritta il 07/02/2012 a Chieti ai nn. 232 R.P. e 2588 R.G., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 120.000,00.

Importo capitale: 110.172,08.

La formalità è riferita solamente al terreno in Poggiofiorito (CH) foglio 4 particella 58

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, derivante dal Verbale di Pignoramento emesso il 04/05/2022 dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Chieti - repertorio n°523, trascritto il 16/06/2022 a Chieti ai nn. 10886 R.G. e 8576 R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente al terreno in Poggiofiorito (CH) foglio 4 particella 58

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita per Notaio Gianluca Russo del 04/09/2008 - repertorio n. 17341, registrato a Roma 7 il 05/09/2008 al n. 2812/1T, trascritto a Chieti il 10/09/2008 ai nn. 19127 R.G. e 13425 R.P..

Il titolo è riferito solamente al terreno di cui alla particella 58 del foglio di mappa n°4 di Poggiofiorito (CH) della superficie catastale di mq. 3.250.

Al riguardo si precisa che il suddetto terreno, acquistato dall'esecutata al prezzo di € 33.000,00, all'attualità, senza considerare tutte le innovazioni apportate dalla *** DATO OSCURATO *** , avrebbe un valore commerciale di circa € 48.750,00 con l'applicazione di un parametro unitario al metroquadrato di € 15,00 riferibile a lotti edificabili per insediamenti artigianali e commerciali (come peraltro determinato ai fini del pagamento dell'I.M.U. dal Comune di Poggiofiorito con Deliberazione del Consiglio Comunale n°9 del 27 maggio 2021).

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/3, in forza di Successione testamentaria in morte di Civitarese Domenico (dal 06/04/1968 fino al 04/09/2008), con atto stipulato il 04/04/1968 a firma di Notaio Giuseppe Luciano al n. 25259 di repertorio, registrato il 06/04/1968 a Ortona al n. 204 - volume 97.

Il titolo è riferito solamente al terreno di cui alla particella 58 del foglio di mappa n°4 di Poggiofiorito (CH) della superficie catastale di mq. 3.250.

Circa la provenienza [REDACTED] precisa che nel ventennio preso in esame, a partire dalla data di trascrizione del pignoramento, non si rilevano ulteriori formalità relative all'immobile oggetto di esecuzione come riportato nelle stesse relazioni notarili in atti.

***** DATO OSCURATO *****

per la quota di 1/3, in forza di Successione in [REDACTED] o (dal 22/08/2006 fino al 04/09/2008), registrato il 22/08/2006 a Firenze 2 al n. 18 - volume 72, trascritto il 05/12/2006 a Chieti ai nn. 31766 R.G. e 21252 R.P..

Il titolo è riferito solamente al terreno di cui alla particella 58 del foglio di mappa n°4 di Poggiofiorito (CH) della superficie di [REDACTED]

[REDACTED] si precisa che nel ventennio preso in esame, a partire dalla data di trascrizione del pignoramento, non si rilevano ulteriori formalità relative all'immobile oggetto di esecuzione come riportato nelle stesse relazioni notarili in atti.

***** DATO OSCURATO *****

per la quota di 1/3, in forza di Successione in [REDACTED] dal 22/08/2006 fino al 04/09/2008), registrato il 22/08/2006 a Firenze 2 al n. 18 - volume 72, trascritto il 05/12/2006 a Chieti ai nn. 31766 R.G. e 21252 R.P..

Il titolo è riferito solamente al terreno di cui alla particella 58 del foglio di mappa n°4 di Poggiofiorito (CH) della superficie di [REDACTED]

[REDACTED] precisa che nel ventennio preso in esame, a partire dalla data di trascrizione del pignoramento, non si rilevano ulteriori formalità relative all'immobile oggetto di esecuzione come riportato nelle stesse relazioni notarili in atti.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire **N. 02**, intestato a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di area coperta per deposito di prodotti bio-combustibili e installazione silos antincendio e cabina pompaggio, presentata il 10/09/2014 con il n. 2057 di protocollo, rilasciata il 31/10/2019 con il n. 3401 di protocollo.

Provvedimento conclusivo dallo Sportello Unico Sangro Aventino **N. 10**, intestato a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante al permesso di costruire n°2 del 31.10.2019 per la realizzazione di un capannone in acciaio per deposito prodotti bio-combustibili, presentato il 25/11/2019 con il n. 56468 di protocollo, rilasciato il 10/02/2020.

Segnalazione Certificata di Inizio Attività **N. 1596**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di installazione di una cabina elettrica, presentata il 08/07/2014 con il n. 1596 di protocollo.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

L'immobile ricade nella zona D (Industria e artigianato di nuovo impianto) del Piano Regolatore Generale vigente, in forza di Delibera di Consiglio Comunale n°5 del 30.03.2009, pubblicata sul B.U.R.A. il 24.06.2009 - n°31 (Variante al P.R.G.) e di Delibera di Consiglio Comunale n°8 del 29.03.2017 (Varianti specifiche al P.R.G.), pubblicata sul B.U.R.A. il 03.05.2017 - n°3.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Mancato inserimento nel foglio di mappa catastale della cabina elettrica e della centrale antincendio con relativi silos, nonché mancato accatastamento di tali manufatti. Ai fini della regolarizzazione di queste difformità si rende necessaria la presentazione del

tipo mappale e della variazione catastale (DOCFA).

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

Costi di regolarizzazione:

- Diritti catastali per tipo mappale: € 109,00
- Diritti catastali per variazioni DOCFA: € 200,00
- Onorari per redazione del tipo mappale e variazioni catastali: € 2.000,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il capannone industriale realizzato dalla *** DATO OSCURATO *** sul terreno dell'esecutata è sostanzialmente conforme al progetto di cui al Provvedimento Conclusivo n°10 del 10 febbraio 2020 rilasciato dallo Sportello Unico Sangro-Aventino. Infatti, le uniche difformità riscontrate tra lo stato di fatto e quello assentito attengono alla mancata realizzazione sia degli ingressi pedonali (essendo stati realizzati soltanto i tre ampi portoni carrabili in fregio alla parete longitudinale anteriore del capannone) sia del varco interno di comunicazione tra le due porzioni di capannone attualmente separate da una parete in blocchi di cemento dell'altezza di circa tre metri. Inoltre, ai fini della regolarizzazione di tali difformità urbanistiche si rende necessaria la presentazione allo Sportello Unico Sangro-Aventino di una S.C.I.A. in sanatoria comportante, tra l'altro, il pagamento di una sanzione amministrativa di € 1.000,00.

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

Costi di regolarizzazione:

- Sanzione amministrativa: € 1.000,00
- Diritti comunali: € 200,00
- Onorario tecnico per pratica urbanistica: € 1.500,00

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN POGGIOFIORITO CONTRADA SODERA SNC

CAPANNONE INDUSTRIALE

DI CUI AL PUNTO A

capannone industriale sito a Poggiofiorito (CH) alla Contrada Soderà snc per la quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione legale dei beni (*** DATO OSCURATO ***).

Sul terreno pignorato sono stati realizzati (dalla *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** all'uopo autorizzata dall'esecutata in forza di apposito contratto di locazione) un capannone industriale a struttura portante metallica e murature di tamponamento di cemento, ad unica elevazione ed a pianta rettangolare, adibito a deposito di prodotti bio combustibili, delle dimensioni di m. 64x20, della superficie coperta di mq. 1.280, dell'altezza di circa m. 10, pavimentato con un massetto di cemento di tipo industriale, dotato di tre ampi ingressi carrabili muniti di robusti portoni di ferro e totalmente privo di qualsiasi tipo di impianto; una cabina elettrica prefabbricata, di media potenza, delle dimensioni di m. 7,50x2,50, della superficie di mq. 18,75 e dell'altezza di m. 2,50 circa, munita di tre porte e di grate di areazione e completa delle relative apparecchiature interne; una centrale antincendio di muratura, delle dimensioni di m. 4,30x3,10, della superficie di mq. 13,33, dell'altezza di m. 2,20 circa e completa di relativo macchinario interno; nonché due silos di ferro, del diametro di m. 2,50 e dell'altezza di m. 8,00 circa, collegati alla centrale antincendio.

Tali cabina, centrale e silos sono attualmente ad esclusivo servizio del contiguo opificio della *** DATO OSCURATO *** ove si consideri peraltro che il capannone edificato sul terreno pignorato è totalmente privo di impianti.

Il capannone usufruisce di una circostante corte di pertinenza esclusiva (evidenziata in giallo nello stralcio planimetrico allegato) della superficie di circa mq. 1.970 al netto dell'area di sedime del capannone.

Inoltre, sia il piazzale che i manufatti su di esso edificati si presentano nelle condizioni quali risultanti nell'allegata documentazione fotografica.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 4313 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 7.952,00 Euro, indirizzo catastale: Contrada Soderà snc, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Confinante con: particella 4208 (su cui insiste l'opificio della *** DATO OSCURATO ***)
intestata a Intesa San Paolo S.p.A.; particella 47

L'intero edificio sviluppa 1 piano. Immobile costruito nel 2020.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

- 1) Capannone industriale: mq. 1.280 x € 300,00 = € 384.000,00
 - 2) Corte di pertinenza al netto dell'area di sedime del capannone, recintata su tre lati e sistemata a piazzale mediante opere di livellamento del terreno, vespaio di materiali aridi e pavimentazione con massetto di calcestruzzo cementizio armato di idoneo spessore: circa mq. 1.970,00 x € 50,00 = € 98.500,00
 - 3) Cabina elettrica prefabbricata di media potenza: prezzo a corpo € 40.000,00
 - 4) Centrale antincendio: prezzo a corpo € 20.000,00
 - 5) Silos: prezzo a corpo n°2 x € 20.000,00 = € 40.000,00
- Sommano € 582.500,00**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	582.500,00
-----------------	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 582.500,00
--	----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€ 582.500,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di valutazione adottato per la stima del capannone è sostanzialmente di tipo sintetico-comparativo ed è quello basato sulla libera contrattazione di mercato con riferimento a parametri comparativi medi in funzione del dato ubicazionale, delle caratteristiche tecniche, strutturali e realizzative, dell'epoca di costruzione, del grado di rifinitura, di conservazione e di manutenzione, delle possibilità di utilizzazione e delle destinazioni d'uso consentite, di tutte le altre particolarità proprie dell'immobile di specie e dello stato di fatto in cui attualmente si trova.

Nella valutazione si è tenuto altresì conto della conoscenza del mercato immobiliare in ambito locale e di indagini comparative, del contributo derivante dai parametri di stima riportati nelle tabelle dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI) per i capannoni industriali, degli aspetti aventi attinenza con le difformità riscontrate e della totale mancanza di qualsiasi tipo di impianto tecnologico (impianto elettrico, impianto idrico, ecc.), della realtà socio-economica e di sviluppo dell'ambito territoriale nel quale il capannone stesso è ricompreso e di ogni altro utile e valido elemento (quali il grado di urbanizzazione e la dotazione dei servizi della zona) concorrente alla determinazione del più probabile valore di stima del bene, nonché considerando, in maniera prudentiale e con equilibrato apprezzamento, sia la crisi economica in generale all'origine della contrazione della domanda sia, da non sottovalutare, come sul terreno dell'esecutata dove insiste il capannone realizzato dalla "██████████" è possibile accedere soltanto attraverso il contiguo art. 4208 (di proprietà di "Intesa Sanpaolo S.p.A.") dove si trova l'opificio ██████████ opificio che, si ribadisce, usufruisce attualmente in maniera esclusiva dei manufatti con relativi impianti (cabina elettrica e centrale antincendio con relativi silos) installati dalla ██████████ alla proprietà dell'esecutata.

Inoltre, il container di cantiere (insieme alle attrezzature in esso contenute) adibito ad officina meccanica, i macchinari (non attivati) per il filtraggio delle sanse ed i vecchi macchinari, attrezzature e materiali in disuso di vario genere depositati dalla *** DATO OSCURATO *** sul piazzale in fregio alla parete longitudinale posteriore del capannone non vengono valutati in quanto sono semplicemente poggiati a terra e perciò rimovibili da parte della stessa *** DATO OSCURATO ***.

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 industriale	0,00	0,00	582.500,00	582.500,00

	582.500,00 €	582.500,00 €
--	--------------	--------------

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 5.009,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 577.491,00

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: €. 28.874,55

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 1.200,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 547.416,45

data 07/02/2023

il tecnico incaricato
Geom. Roberto Marino