

Tribunale di MILANO

SEZIONE SECONDA CIVILE

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE n. 530/2024

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Giudice delegato: [REDACTED]

Curatore: Avv. Giorgio Zanetti

LOTTO 1: Immobile cielo terra a destinazione OPIFICIO

Sito nel comune di CORROPOLI (TE) - Contrada Santa Scolastica
Via Leonardo da Vinci n.31

LOTTO 2: Immobile cielo terra a destinazione OPIFICIO

Sito nel comune di CORROPOLI (TE) - Contrada Santa Scolastica
Via Santa Scolastica n.13



Perito : Arch. Paolo Delfino
Codice fiscale: [REDACTED]
Studio in: [REDACTED]
Telefono: [REDACTED]
Email: [REDACTED]
Pec: [REDACTED]



➤ IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI

LOTTO 1: Immobile cielo terra a destinazione OPIFICIO

CORROPOLI (TE) - Contrada Santa Scolastica - Via Leonardo da Vinci n.31

In comune di CORROPOLI (TE) - Contrada Santa Scolastica Via Leonardo da Vinci n.31, opificio industriale composto da due piani fuori terra, piano terra rialzato e un piano primo, oltre a piano seminterrato. L’immobile dispone di area esterna di pertinenza destinata a parcheggio. In corpo staccato di fabbrica di dimensioni contenute sono alloggiati la cabina Enel, il gruppo di misura e la cabina utente.



identificati al catasto Fabbricati del Comune di CORROPOLI come segue:

Intestazione:

➤ Quota 1/1 di [REDACTED]

Dati identificativi:

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					ALTRE INFORMAZIONI
	Foglio	Numero	Sub	Cat.	Clas.	Cons.	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da
1	8	197	1	BCNC					ZONA INDUSTRIALE Piano S1-T-1
2	8	197	3	A/2	2	6,5 vani	Totale: 152 m² Totale escluse aree scoperte: 145 m²	Euro 402,84 Lire 780.000	ZONA INDUSTRIALE Interno 1 - Piano 1 Variazione del 09/11/2015 -



									Inserimento in visura dei dati di superficie.
3	8	197	4	A/2	2	7,0 vani	Totale: 171 m ² Totale escluse aree scoperte: 163 m ²	Euro 433,82 Lire 840.000	ZONA INDUSTRIALE Interno 2 - Piano 1 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
4	8	197	5	D/7				Euro 5.520,00	VIA SANTA SCOLASTICA n. 264 Piano S1 VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 31/10/2012 Pratica n. TE0177328 in atti dal 31/10/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 23589.1/2012)
5	8	197	6	D/7				Euro 6.945,00	VIA SANTA SCOLASTICA n. 264 Piano T VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 31/10/2012 Pratica n. TE0177329 in atti dal 31/10/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 23590.1/2012)
6	8	288		D/1				Euro 92,96 Lire 180.000	ZONA INDUSTRIALE Piano T CLASSAMENTO del 13/06/1991 in atti dal 23/08/1996 (n. 614.4/1991)

Coerenze:

Coerenze da nord ed in senso orario: strada comunale via L. Da Vinci, parcheggio pubblico, proprietà [REDACTED] e proprietà [REDACTED]

Salvo errori e come meglio in fatto.

LOTTO 2: Immobile cielo terra a destinazione OPIFICIO

CORROPOLI (TE), zona industriale Santa Scolastica, via S. Scolastica n.13

In comune di **CORROPOLI (TE)**, in **zona industriale Santa Scolastica**, e più precisamente in **via S. Scolastica n.13**, **opificio industriale** composto da tre piani fuori terra di cui uno in sottotetto con area esterna di pertinenza destinata a parcheggio.





identificati al catasto Fabbricati del Comune di CORROPOLI come segue:

Intestazione:

➤ Quota 1/1 di [REDACTED]

Dati identificativi:

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					ALTRE INFORMAZIONI
	Foglio	Numero	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da
1	8	142		BCNC					CONTRADA SANTA SCOLASTICA n. SNC
2	8	142	2	D/7				Euro 13.014,71	CONTRADA SANTA SCOLASTICA n. SNC Scala A - Piano T - 1 VARIAZIONE del 27/10/2015 Pratica n. TE0114420 in atti dal 27/10/2015 INSERIMENTO RISERVA (n. 51447.1/2015)
3	8	142	3	A/2	2	6,0 vani	Totale: 164 m² Totale escluse aree scoperte: 156 m²	Euro 371,85	CONTRADA SANTA SCOLASTICA n. SNC Scala B Piano 1 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.



4	8	142	4	A/2	2	11,0 vani	Totale: 255 m ² Totale escluse aree scoperte: 249 m ²	Euro 681,72	CONTRADA SANTA SCOLASTICA n. SNC Scala B - Piano 2 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
---	---	-----	---	-----	---	-----------	---	----------------	---

Coerenze:

Coerenze in un sol corpo ed in contorno da nord-ovest in senso orario, secondo le mappe del Catasto Terreni di Corropoli: mapp. 318; mapp. 137; mapp. 143, mapp. 139 e mapp. 381 (Via Leonardo da Vinci), tutti del Fg. 8; Strada Comunale Santa Scolastica.

A miglior identificazione, il fabbricato in oggetto risulta graficamente rappresentato nelle planimetrie a corredo delle relative surrichiamate schede catastali di variazione in data 26 ottobre 1989 n. 20903 di protocollo (quanto al sub. 2) ed in data 10 maggio 1985 n. 1078 di protocollo (quanto ai subb. 3 e 4).

Il tutto salvo errori e come meglio di fatto.

Copia delle stesse sono allegate in calce alla presente

➤ **DESCRIZIONE DEI BENI**

DESCRIZIONE LOTTO 1

Nel Comune di Corropoli (TE), nella zona industriale Santa Scolastica, in via L. Da Vinci n. 31, opificio industriale composto da tre piani: seminterrato, piano terra rialzato e piano primo, con area esterna di pertinenza destinata a parcheggio. Poco distaccato dal corpo principale è presente un altro corpo di fabbrica, di dimensioni contenute, dove sono alloggiati la cabina Enel, il gruppo di misura e la cabina utente.

Edificato a partire dalla fine degli anni 80, su area della superficie di 4800 mq, l'immobile, nel suo complesso, ha la struttura portante in elevazione del tipo intelaiata in cemento armato con murature perimetrali in elevazione in cemento armato per il piano seminterrato, in pannelli prefabbricati in c.a. per il piano terra rialzato zona magazzino e in muratura per il piano terra rialzato zona uffici e il piano primo. Il corpo di fabbrica sviluppa il proprio volume differenziandosi su diverse altezze: due livelli per il corpo contenente la zona lavorazione, taglio e magazzino e tre livelli per il corpo che ospita gli uffici al piano rialzato e i locali residenziali per custode e proprietà all'ultimo piano. Tali volumi si conformano con le stesse caratteristiche costruttive ma si differenziano per la diversa tipologia del manto di copertura. Il corpo di fabbrica che più si eleva in altezza presenta un manto di copertura in pannelli prefabbricati grecati per l'estensione di circa 400 mq, montato su una struttura metallica reticolare che dà forma alle falde del tetto e si collega alla struttura portante dell'edificio in cls prefabbricato.

Il piano seminterrato è adibito interamente a laboratorio per il taglio, magazzino per lo stoccaggio della stoffa, zona lavorazione, zona carico merci, archivi accessori e prototipi, con annessi servizi igienici, spogliatoi, vano montacarichi, vani scala, autoclave, centrale termica e ha una superficie lorda di 1200 mq e un'altezza netta di 4.05 m.



Le rifiniture interno sono quelle tipiche per opifici industriali con la pavimentazione in gettata di cemento lavorata con quarzo, le pareti esterne sono costituite da muri in cemento armato in opera e tinteggiate; il solaio è realizzato con pannelli prefabbricati in cemento armato, anch'esso tinteggiato; gli infissi esterni delle finestre e dei portoni sono in alluminio.

I servizi igienici, in totale n.8 (otto) risultano con pavimentazione e rivestimento delle pareti in ceramica e muniti di apparecchi igienico sanitari. Il piano è munito di impianto elettrico con prese di tipo industriale e punti luce in vista. Il riscaldamento è costituito da una serie di ventilconvettori il cui funzionamento non è stato verificato.

Il piano terra rialzato è raggiungibile dall'area di pertinenza da una scala rivestita in pietra ed è costituito da ingresso con reception, dieci locali ad uso ufficio, una sala campionaria, una sala riunioni, locale CED, un ripostiglio, e n.4 locali servizi igienici, per una superficie lorda di 745 mq e un'altezza netta che va dai 2,80 m (zona a tre livelli) e i 4,10 m e un magazzino arrivo merce e materie prime dove arrivano il vano montacarichi e le scale e da cui si ha accesso esterno direttamente sull'area di pertinenza annessa per una superficie lorda di 455 mq ed altezza di 4,10 mt.

I locali ufficio sono rifiniti con varie tipologie di pavimentazione che variano dal PVC effetto legno alle piastrelle ceramiche; le porte sono in legno tamburato e gli infissi in alluminio; le pareti sono intonacate e tinteggiate. I servizi igienici presenti sono rivestiti con piastrelle ceramiche. La zona magazzino presenta una pavimentazione in gettata di cemento lavorata al quarzo. Il piano è dotato di impianto elettrico e di riscaldamento tramite ventilconvettori il cui funzionamento non è stato verificato.

Di pertinenza della porzione in oggetto vi è l'area esterna di accesso, parcheggio e manovra di circa mq. 3575 completamente delimitata da recinzione con muri in cemento armato.

Al piano primo si trovano due appartamenti, uno a nord-est e uno a nord-ovest raggiungibili dalla scala che prosegue dal piano primo e collega con l'area di pertinenza al piano terra. L'altezza del piano è di 2,80 m.

L'appartamento a nord-ovest è composto da ingresso che dà sulla zona pranzo-soggiorno, cucina, disimpegno, tre camere, due bagni e due balconi. La pavimentazione è in piastrelle monocottura chiare delle dimensioni 60x60 e le pareti sono rifinite con intonaco civile e tinteggiatura a tempera.

L'appartamento a nord-est è composto da Ingresso-disimpegno, pranzo-soggiorno con angolo cucina, tre camere con bagno interno e un wc a servizio della zona giorno.

La pavimentazione è in piastrelle effetto marmo per la zona giorno e in parquet nella zona notte; le pareti sono rifinite con intonaco civile e tinteggiatura a tempere.

Entrambi gli appartamenti hanno porte interne in legno tamburato, gli infissi in alluminio doppio vetro color verde dotati con persiane chiare in alluminio e balconi verandati con la stessa tipologia di infisso (quest'ultimi non autorizzati).

L'appartamento è dotato di impianto elettrico sottotraccia, riscaldamento autonomo con caldaia a gas e radiatori in alluminio e sistema di smaltimento delle acque nere mediante allaccio alla rete urbana. Il funzionamento degli impianti non è stato verificato.

DESCRIZIONE LOTTO 2



in Comune di Corropoli, Strada Comunale Santa Scolastica, capannone ad uso industriale distribuito su tre piani fuori terra (tra loro comunicanti tramite scale e montacarichi), cui è annessa porzione di area nuda pertinenziale a cortile, di proprietà esclusiva; il tutto è distinto al Catasto Terreni di Corropoli con il mapp. 142 del Fg.8 di ha 0.53.00

L'immobile, come precedentemente indicato, sorge nel comune di **CORROPOLI (TE)**, in **zona industriale Santa Scolastica, e più precisamente in via S. Scolastica n.13. Si tratta di opificio industriale** composto da tre piani fuori terra di cui uno in sottotetto con area esterna di pertinenza destinata a parcheggio.

L'immobile è composto da tre piani di cui piano terra, primo e sottotetto, con area esterna di pertinenza destinata a parcheggio.

Edificato a partire dagli anni 80, su un'area della superficie di 5300 mq, l'immobile nel suo complesso, ha la struttura portante in elevazione del tipo intelaiata in cemento armato con murature perimetrali in elevazione e una copertura in laterocemento con coppi marsigliesi nella parte ad ovest del fabbricato. Al piano terra si trova la zona outlet dei prodotti della fabbrica, divisa in ingresso/zona accoglienza, zona esposizione e camerini e un wc. Il resto del piano è adibito a magazzino e zona spedizioni con locale spogliatoi e wc ed un'altezza del piano pari a 3,80 m con zone spedizioni con maggiore altezza.

Le rifiniture interne sono quelle tipiche per opifici industriali con la pavimentazione in gettata di cemento lavorata con quarzo, le pareti esterne sono costituite da muri in cemento armato in opera e tinteggiate; il solaio è con pannelli prefabbricati in cemento armato, anch'esso tinteggiato; gli infissi esterni delle finestre e dei portoni sono in alluminio a vetro singolo.

Il piano è munito di impianto elettrico con prese di tipo industriale e punti luce in vista. Il riscaldamento è costituito da una serie di ventilconvettori, gli impianti sono datati.

Al piano primo si trovano altri magazzini, la stireria, i servizi igienici con un'altezza di 3,30 m., e la parte direzionale con uffici e servizi igienici e un appartamento. L'altezza di questa porzione è 2,80 m. L'appartamento è composto da un ingresso/soggiorno, una cucina, tre camere e un bagno e balconi che si affacciano ad est e a sud. Il riscaldamento avviene tramite radiatori in ghisa, gli infissi sono in alluminio e vetro singolo con tapparelle in pvc.

Al piano secondo si trova un sottotetto che ha un'altezza centrale di 2,70 m che poi scende seguendo l'andamento della copertura. Il piano è pavimentato con piastrelle che si sono sollevate in qualche punto e intonacato.

Di pertinenza della porzione in oggetto vi è l'area esterna di accesso, parcheggio e manovra di circa mq. 3820 completamente delimitata da recinzione con muri in cemento armato.

Il fabbricato è dotato di attestato di prestazione energetica che lo colloca in classe G.

➤ STATO OCCUPATIVO DEI BENI

1.1 Detenzione dei beni

LOTTO 1: Immobile cielo terra a destinazione OPIFICIO

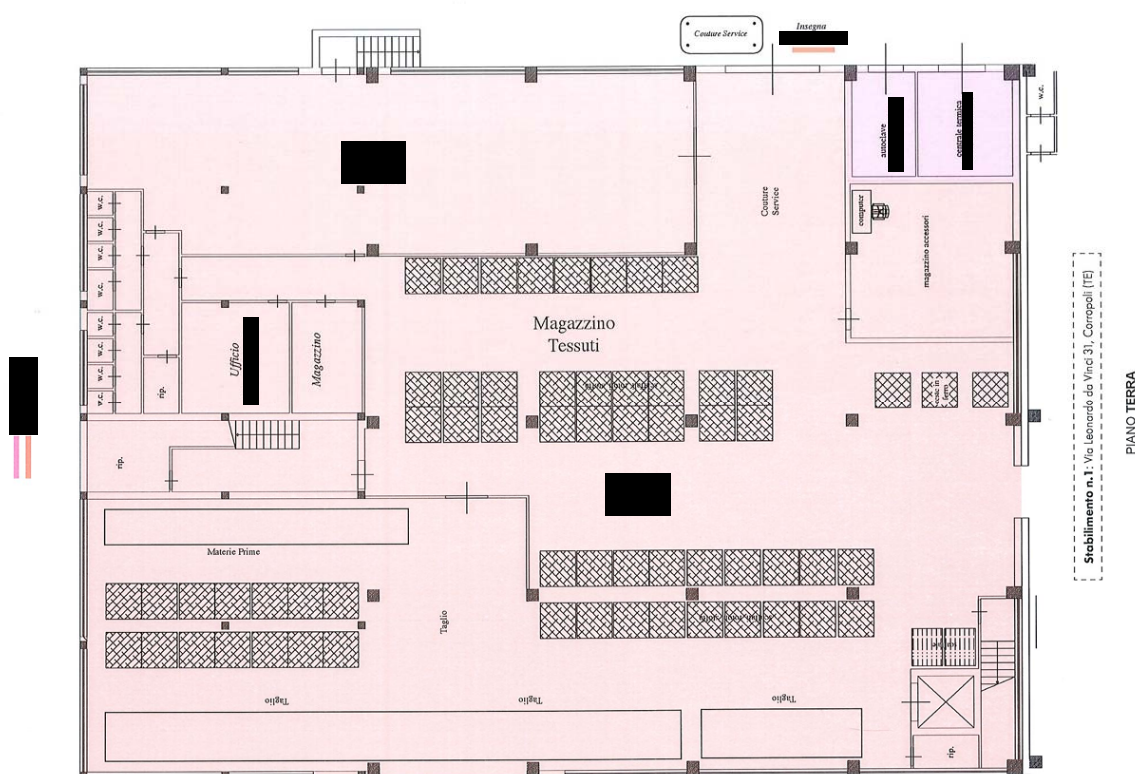
CORROPOLI (TE) - Contrada Santa Scolastica - Via Leonardo da Vinci n.31

- Contratto di affitto ramo di azienda registrato a Giulianova il 07/03/2024 al n.1180 serie 1T a [REDACTED] fino al 31/01/2029 con godimento porzione

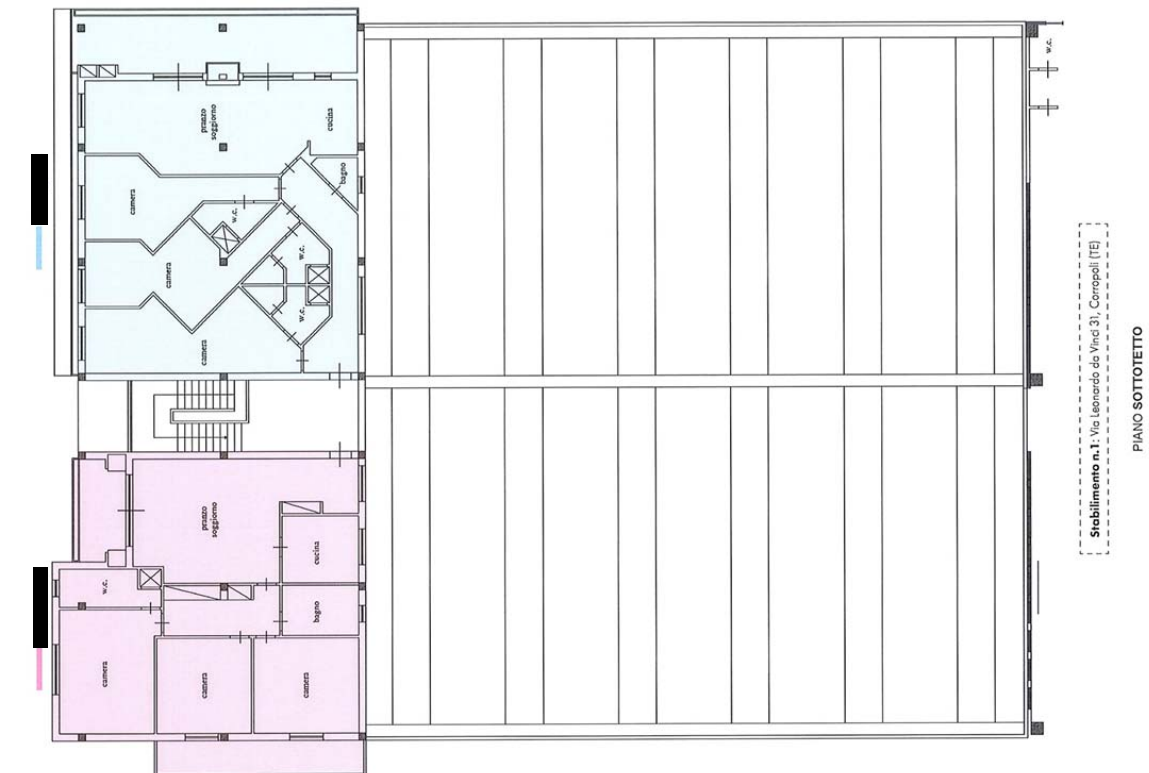


immobile individuata in uffici, magazzino-deposito al piano terra (p.la 197 sub.3,6),
particella 288 – categoria catastale D/1;

- **Contratto ad uso abitativo** registrato a Giulianova il 29/02/2024 al n. 484 serie 3T a [REDACTED] fino al 31/12/2026 per l'appartamento posto al piano primo (p.la 197 sub. 4)
- **Contratto ad uso abitativo** registrato a Giulianova il 29 /02/ 2024 al n.485 serie 3T a [REDACTED] fino al 31/12/2026, per l'appartamento posto al piano primo (p.la 197 sub.3).
- **Contratto ad uso non abitativo** registrato a Giulianova il 17/11/2011 al n.3402 serie 3, a [REDACTED] rinnovato fino al 08/11/2029, per i locali dell'opificio al piano seminterrato (p.la 197 sub.5)



PIANO TERRA



CORROPOLI (TE), zona industriale Santa Scolastica, via S. Scolastica n.13

- Contratto di affitto ramo di azienda registrato a Giulianova il 07/03/2024 al n.1180 serie 1Ta [REDACTED] fino al 31/01/2029 con godimento porzione immobile individuata in magazzino-deposito piano terra, spaccio aziendale, magazzino al piano primo ed area scoperta esterna al piano terra, identificato al foglio 8 – particella 142 – subalterno 2.
- Quanto al contratto di affitto immobile registrato a Giulianova il 28/01/2020 al n.222 serie 3T a [REDACTED] fino al 31/12/2025, per la porzione di immobile adibita a stireria al piano primo del fabbricato, il curatore dott. Giorgio Zanetti ha provveduto in data 4 Aprile 2025 **a comunicare** alla società [REDACTED] **il recesso**.





2.1 Atti di provenienza.

LOTTO 1: Immobile cielo terra a destinazione OPIFICIO**CORROPOLI (TE) - Contrada Santa Scolastica - Via Leonardo da Vinci n.31**

L'intero complesso è pervenuto alla [REDACTED]
[REDACTED] in forza di decreto di trasferimento immobili con atto giudiziario del Tribunale di Teramo in data 27/06/2002 n. rep. 450/2002, trascritto in data 30/07/2002 ai nn. 11709/8254. Precedente proprietario [REDACTED]
[REDACTED]

- Con atto a rogito del dott. [REDACTED] notaio in Alba Adriatica (TE) in data 24/11/2004 ai nn. 210104 di rep., trascritto a Teramo il 04/12/2004 ai nn. 21440/14251, la società [REDACTED]
[REDACTED] si trasforma in [REDACTED]
- Con atto a rogito del dott. [REDACTED] notaio in Alba Adriatica (TE) del 21/06/2022 ai nn. 261858/72340, trascritto a Teramo il 21/07/2022 ai nn. 11920/8786, la società si trasforma da [REDACTED]
[REDACTED] in [REDACTED]

LOTTO 2: Immobile cielo terra a destinazione OPIFICIO**CORROPOLI (TE), zona industriale Santa Scolastica, via S. Scolastica n.13**

L'immobile oggetto di valutazione è stato oggetto dei seguenti atti di compravendita:

- in data 30 gennaio 2006, con atto a rogito notaio [REDACTED] di Sant'Egidio alla Vibrata n. 217475/42228 di rep., registrato all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Giulianova - in data 31 gennaio 2006 al n. 490 - Serie IT, trascritto all'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Teramo - Servizio di Pubblicità Immobiliare - in data 1° febbraio 2006 ai nn. 2067-1341, la [REDACTED]
[REDACTED] ha acquistato, allo scopo di concederlo in locazione finanziaria alla [REDACTED]
[REDACTED] ed oggi con sede in [REDACTED] un opificio industriale, con annesso spazio di terreno annesso e di pertinenza, sito in Comune di Corropoli, contrada Santa Scolastica, distinto al Catasto Terreni di Corropoli con il mapp. 142 del Fg. 8 di ha 0.53.00 e censito al Catasto Fabbricati di detto Comune con il mapp. 142 subb. 1, 2, 3 e 4 del Fg. 8.
- La [REDACTED] stipulava con la [REDACTED] un contratto di locazione finanziaria (leasing) n. IF/280190 in data 24 novembre 2005, registrato all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Firenze 1 - in data 13 aprile 2006 al n. 4081;



- con atto di fusione a rogito notaio [REDACTED] di Milano in data 25 maggio 2012 n. 63535/10397 di rep., registrato all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Milano 6 - in data 20 giugno 2012 al n. 16188 - Serie IT, la [REDACTED] ha incorporato la [REDACTED] ed è pertanto subentrata in tutti i diritti ed obblighi già facenti capo alla società incorporata. A seguito della sopra citata fusione per incorporazione, il contratto di locazione finanziaria n. IF/280190 ha assunto la nuova numerazione 20280190;
- con atto di fusione a rogito notaio [REDACTED] di Milano in data 9 marzo 2015 n. 67359/11806 di rep., registrato all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Milano 6 - in data 13 marzo 2015 al n. 8093 - Serie IT, il [REDACTED] ha incorporato la [REDACTED] ed è pertanto subentrato in tutti i diritti ed obblighi già facenti capo alla società incorporata.
- con atto in autentica notaio [REDACTED] di Verona in data 29 settembre 2015 n. 44147 /13189 di rep., registrato all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Verona 1 - in data 2 ottobre 2015 al n. 17787 - Serie IT, trascritto all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - in data 23 ottobre 2015 ai nn. 13072-9340, si è proceduto all'identificazione catastale degli immobili già di proprietà della [REDACTED] incorporati nel patrimonio dalla [REDACTED] a seguito del succitato atto di fusione a rogito notaio [REDACTED] di Milano in data 9 marzo 2015 n. 67359/11806 di rep.
- con atto di fusione a rogito notaio [REDACTED] di Milano in data 13 dicembre 2016 n. 13501/7087 di rep., registrato all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Milano 1 - in data 29 dicembre 2016 al n. 45272 - Serie IT, trascritto all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - in data 14 febbraio 2017 ai nn. 1682-1145, il [REDACTED] si è fuso con la [REDACTED] mediante costituzione di una nuova società denominata [REDACTED] A seguito della sopra citata fusione a rogito notaio [REDACTED] di Milano in data 13 dicembre 2016 n. 13501/7087 di rep., il contratto di locazione finanziaria ha mantenuto la numerazione 20280190. Nel suddetto contratto di locazione finanziaria n. 20280190 (già, all'origine, n. IF/280190) si conveniva a favore dell'utilizzatore il diritto di riscattare l'immobile al termine del contratto medesimo, mediante il pagamento di quanto infra indicato.

La Società [REDACTED] in qualità di utilizzatore, ha chiesto, al termine della locazione finanziaria, di esercitare l'opzione di acquisto ivi pattuita. Il [REDACTED] è disposto ad aderire a tale richiesta, fermo restando che la presente compravendita non esonera la parte acquirente - ex utilizzatore - dall'adempimento degli obblighi previsti dal surrichiamato contratto di locazione finanziaria per quanto attiene alla gestione dell'immobile durante il periodo della locazione finanziaria;



La Società [REDACTED] ha parzialmente sublocato l'immobile infra descritto alla Società [REDACTED] con contratto stipulato in data 1 ° marzo 2006, registrato all 1 Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Giulianova – in data 14 marzo 2006 al n. 727 - Serie 3, rettificato con atto stipulato in data 1° febbraio 2013, registrato all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Giulianova - in data 27 febbraio 2013 al n. 693 - Serie 3; a tal proposito la parte acquirente esonera la parte venditrice da ogni responsabilità in ordine ad eventuali diritti di prelazione eventualmente spettanti al conduttore ai sensi di legge e/o ai sensi del contratto d'affitto; dandosi atto altresì che in questo caso non è applicato l'articolo 38 della Legge 27 luglio 1978 n. 392, in quanto la presente vendita è stipulata in esecuzione e, conseguenza dell'esercizio del diritto di opzione di acquisto, relativo al contratto di locazione finanziaria di cui sopra.

- Con atto di compravendita a rogito della dott.ssa [REDACTED] notaio in Sovico del 2 marzo 2018 n. 2267/1354 di rep., trascritto a Teramo il 19/03/2018 ai nn. 4056/2997, La Società [REDACTED] acquista l'immobile oggetto di valutazione.

Si allega alla presente relazione copia dell'atto sopraindicato.

- Con atto a rogito del dott. [REDACTED] notaio in Alba Adriatica (TE) del 21/06/2022 ai nn. 261858/72340, trascritto a Teramo il 21/07/2022 ai nn. 11920/8786, la società si trasforma da [REDACTED] in [REDACTED]

➤ VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Pescara per gli immobili oggetto di valutazione (elenco sintetico + estrazione di note al ventennio) alla data del 07/11/2024 si evince che:

LOTTO 1: Immobile cielo terra a destinazione OPIFICIO

CORROPOLI (TE) - Contrada Santa Scolastica - Via Leonardo da Vinci n.31

3.1 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.

Iscrizioni: nessuna

Trascrizioni.

Atto giudiziario:

SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE trascritta a Teramo il 24/10/2024 ai nn. 17466/12974 derivante da Atto giudiziario del TRIBUNALE DI MILANO in data 24/09/2024 ai nn. 668 di rep.



A favore della MASSA DEI CREDITORI DI [REDACTED] IN
LIQUIDAZIONE e contro [REDACTED]

LOTTO 2: Immobile cielo terra a destinazione OPIFICIO

CORROPOLI (TE), zona industriale Santa Scolastica, via S. Scolastica n.13

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.

Iscrizioni: nessuna

Trascrizioni.

Atto giudiziario:

SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE trascritta a Teramo il 24/10/2024 ai nn. 17466/12974 derivante da Atto giudiziario del TRIBUNALE DI MILANO in data 24/09/2024 ai nn. 668 di rep.

A favore della MASSA DEI CREDITORI DI [REDACTED] IN
LIQUIDAZIONE e contro [REDACTED]

➤ VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE.

4.2 Conformità edilizia.

LOTTO 1: Immobile cielo terra a destinazione OPIFICIO

CORROPOLI (TE) - Contrada Santa Scolastica - Via Leonardo da Vinci n.31

La porzione immobiliare è ubicata nell'ambito denominato APE 10 'Zona Industriale-Artigianale Santa Scolastica', del vigente P.R.G. nel Comune di Corropoli.

L'Opificio è stato edificato in seguito a Concessione edilizia n.68/1989 e successiva variante n.51/1991.

Conformità edilizia: parziale

Si segnala che per gli appartamenti posti all'ultimo piano sono stati verandati i balconi presenti. Tali opere risultano non autorizzate e necessitano di rimozione.

Il costo della rimozione di tali manufatti è stimato dallo scrivente in Euro 6.000,00. La valutazione finale ha già tenuto conto di tali costi.

LOTTO 2: Immobile cielo terra a destinazione OPIFICIO



CORROPOLI (TE), zona industriale Santa Scolastica, via S. Scolastica n.13

La porzione immobiliare è ubicata nell'ambito denominato APE 10 'Zona Industriale-Artigianale Santa Scolastica', del vigente P.R.G. nel Comune di Corropoli.

La costruzione del fabbricato oggetto della presente valutazione è stata effettuata in forza:

- Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Corropoli in data 27 ottobre 1983 n. 37 e della relativa variante in data 30 marzo 1984 n. 27
- concessioni edilizie rilasciate dal predetto Comune in data 7 marzo 1989 n. 10 ed in data 20 giugno 1990 n. 69;

Il fabbricato è stato dichiarato agibile dal Comune di Corropoli in data 23 febbraio 1985 - pratica n. 12/1985 - ed in data 19 aprile 1990 - pratica n. 56/1990;

Conformità edilizia: parziale

Il fabbricato presenta diverse difformità urbanistiche e catastali rispetto allo stato autorizzato. Tali difformità riguardano sia la diversa distribuzione degli spazi interni che la diversa destinazione d’uso. Il piano secondo è accatastato come appartamento non avendone titolo. Sarà necessario precedere, in accordo con l’ufficio tecnico preposto del comune, alla presentazione di pratica edilizia in sanatoria con pagamento di sanzione amministrativa sia per difformità distributiva che di destinazione.

La sanzione non è attualmente calcolabile e sarà onere del futuro acquirente la presentazione della richiesta autorizzativa necessaria al fine di sanare lo stato di fatto rilevabile e difforme allo stato autorizzativo.

Lo scrivente ritiene che l’attività di regolarizzazione dell’intero complesso possa essere stimata in Euro 20.000,00. La valutazione finale ha già tenuto conto di tali costi.

➤ **CONSISTENZA**

5.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie “lorda commerciale” indicativa dell’unità, è stata calcolata dall’interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue.

LOTTO 1: Immobile cielo terra a destinazione OPIFICIO

CORROPOLI (TE) - Contrada Santa Scolastica - Via Leonardo da Vinci n.31

Destinazione	Superficie lorda (mq)	Coefficiente mercantile	Superficie omogeneizzata
Opificio			
Piano seminterrato			
Laboratorio e magazzini	1200,00	100%	1200,00
Piano terra			



Uffici	745,00	100%	745,00
Magazzino	455,00	100%	455,00
	2400,00		2400,00
	mq lordi		mq commerciali
Piano primo – appartamento sub. 3			
Appartamento	145,00	100%	145,00
Balconi	22,00	25%	5,50
	167,00		150,50
	mq lordi		mq commerciali
Piano primo – appartamento sub. 4			
Appartamento	155,00	100%	155,00
Balconi	28,00	25%	7,00
	183,00		162,00
	mq lordi		mq commerciali
Cabina ENEL e gruppo di misura			
	25,00	15%	3,75
	mq lordi		mq commerciali
Area scoperta a parcheggio			
	3757,00	2%	71,50
	mq lordi		mq commerciali

LOTTO 2: Immobile cielo terra a destinazione OPIFICIO

CORROPOLI (TE), zona industriale Santa Scolastica, via S. Scolastica n.13

Destinazione	Superficie lorda (mq)	Coefficiente mercantile	Superficie omogeneizzata
Opificio			
Piano terra			
Magazzino e deposito	1175,00	100%	1175,00
Spaccio Aziendale	300,00	100%	300,00
Piano primo			
Deposito e stireria	955,00	100%	955,00
Uffici	155,50	100%	155,50
Balconi e terrazzo	200,00	25%	50,00
Centrale termica	1,20	15%	0,20
	2786,70		2635,50
Piano primo - appartamento			
Appartamento	155,50	100%	155,50
Balconi	27,00	25%	6,75
Centrale termica	1,20	15%	0,20
	183,70		162,50
Piano secondo - sottotetto			
Sottotetto	215,00	35%	75,25
Balconi	80,00	25%	20,00
	295,00		95,50
	3265,40		2875,00
	mq lordi		mq commerciali
Area scoperta a parcheggio			
	3650,00	2%	73,00
	mq lordi		mq commerciali



➤ STIMA

6.1 Criterio di stima sintetico comparativo semplificato

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell’ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d’impianti per come si sono presentati i beni all’ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento che prevede la moltiplicazione della consistenza per i valori medi espressi dal mercato immobiliare per beni consimili (stima sintetica comparativa semplificata).

La valutazione ha già tenuto conto di eventuali sanzioni, spese tecniche di regolarizzazione edilizia e catastale dell’immobile, a carico del futuro acquirente.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il “più probabile” su base estimativa, ma deve intendersi comunque “orientativo” e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: **TERAMO**

Comune: **CORROPOLI**

Fascia/zona: **Suburbana/BIVIO%20CORROPOLI,%20VIALE%20GRAN%20SASSO,%20PIANE%20%20DONATO,%20MONTAGNOLA,%20ZONA%20INDUSTRIALE%20S.%20SCOLASTICA**

Codice zona: **E3**

Microzona: **0**

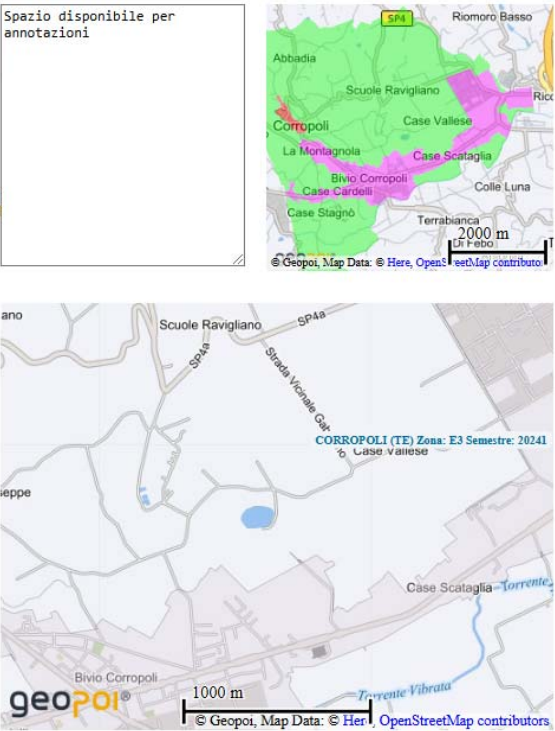
Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**

Destinazione: **Residenziale**

Nel 1° semestre 2024 resta sospesa la rilevazione nelle zone centrali dei comuni di Castelli, Isola del Gran Sasso d'Italia e Montorio al Vomano, in cui il mercato immobiliare risulta sensibilmente condizionato dagli effetti degli eventi sismici del 24 agosto e del 30 ottobre 2016.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	Normale	300	450	L	1,1	1,6	N
Capannoni tipici	Normale	210	310	L	,8	1,1	N
Laboratori	Normale	420	620	L	1,5	2,2	N

[Stampa](#)



6.2 VALUTAZIONE e FORMAZIONE DEI LOTTI

LOTTO 1: Immobile cielo terra a destinazione OPIFICIO

CORROPOLI (TE) - Contrada Santa Scolastica - Via Leonardo da Vinci n.31

Destinazione	Categoria catastale	Superficie omogeneizzata	Valore mq (Euro)	Valore complessivo (Euro)
--------------	---------------------	--------------------------	------------------	---------------------------

Opificio (piano terra e S1)	D/7	2400,00	200,00	480.000,00 €
Appartamento sub. 3	A/2	150,50	300,00	45.150,00 €
Appartamento sub. 4	A/2	162,00	300,00	48.600,00 €
Cabina Enel		2,75	200,00	550,00 €
Area scoperta a parcheggio	BCNC	71,50	200,00	14.300,00 €
			TOTALE	588.600,00 €

Prezzo base d'asta del LOTTO 1:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

- Prezzo di vendita del lotto **nello stato di "libero"**

Per arrotondamento: € 588.000,00

- Prezzo di vendita del lotto **nello stato di "occupato"**
con riduzione del 15%

Per arrotondamento: € 499.000,00

LOTTO 2: Immobile cielo terra a destinazione OPIFICIO

CORROPOLI (TE), zona industriale Santa Scolastica, via S. Scolastica n.13

Destinazione	Categoria catastale	Superficie omogeneizzata	Valore mq (Euro)	Valore complessivo (Euro)
Opificio (piano terra e primo)	D/7	2635,50	200,00	527.100,00 €
Piano primo – appartamento	A/2	162,50	300,00	48.750,00 €
Piano secondo – sottotetto	A/2	95,50	300,00	28.650,00 €
Area scoperta a parcheggio	BCNC	73,00	200,00	14.600,00 €
			TOTALE	619.100,00 €

Prezzo base d'asta del LOTTO 2:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

- Prezzo di vendita del lotto **nello stato di "libero"**

Per arrotondamento: € 619.000,00

- Prezzo di vendita del lotto **nello stato di "occupato"**
con riduzione del 15%

Per arrotondamento: € 526.000,00

Milano – 12/05/2025

Il sottoscritto, [redacted]
ar [redacted] fino [redacted]

