





Tribunale Civile di Chieti

Tipo di Procedura

Esecuzione Immobiliare n° 87-2023

Giudice Delegato

Dott. GD Francesco Turco

Parti

Soc. ORGANA SPV Srl

Conegliano 31015 - Tv – via Alfieri, 1

c.f. 05277610266

Debitore

Soc. *****

Zona Industriale snc - Arielli 66030 – Ch

c.f. *****

Oggetto dell'incarico

Stima immobili ubicati in:

Comune di Arielli – Chieti

Comune di Canosa Sannita – Chieti

Comune di Crecchio – Chieti

Comune di Francavilla al Mare – Chieti

C.T.U. incaricato

Architetto Franco Valentini

Via Carducci, 71 - Pescara - Pe

Ordine degli Architetti della Prov. di Chieti – n ° 558

Iscrizione Albo CTU Tribunale di Chieti – n° 63

Elaborato

Relazione stima



1. INDICE

1.	INDICE.....	3
2.	PREMESSA.....	7
3.	INCARICO	7
4.	OPERAZIONI PERITALI	9
5.	IDENTIFICAZIONE CATASTALE	10
6.	PRESENZA DI CONTRATTI DI LOCAZIONE.....	17
7.	INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA	19
8.	I BENI IMMOBILI UBICATI NEL COMUNE DI ARIELLI (CH).....	22
8.1	DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI: LOTTO 1.....	22
8.1.1	REGOLARITÀ TECNICO-AMMINISTRATIVA.	26
8.1.2	VERIFICA REGOLARITÀ CATASTALE.	26
8.1.3	VERIFICA REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA.	26
8.1.4	VERIFICHE IPO-CATASTALI.	29
8.1.5	VERIFICHE IPO-CATASTALI.	29
8.1.6	PREGIUDIZIEVOLI E RELATIVI COSTI DI CANCELLAZIONE.	29
8.1.7	CONSISTENZE DIMENSIONALI.....	31
8.2	DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI: LOTTO 2.....	33
8.2.1	REGOLARITÀ TECNICO-AMMINISTRATIVA.	34
8.2.2	VERIFICA REGOLARITÀ CATASTALE.	34
8.2.3	VERIFICA REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA.	35
8.2.4	VERIFICHE IPO-CATASTALI.	36
8.2.5	TITOLO DI PROPRIETÀ.....	36
8.2.6	PREGIUDIZIEVOLI E RELATIVI COSTI DI CANCELLAZIONE.	36
8.2.7	CONSISTENZE DIMENSIONALI.....	38
8.3	DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI: LOTTO 3 – LOTTO 4 – LOTTO 5.....	39
8.3.1	REGOLARITÀ TECNICO-AMMINISTRATIVA.	43
8.3.2	VERIFICA REGOLARITÀ CATASTALE.	43
8.3.3	VERIFICA REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA.	43
8.3.4	VERIFICHE IPO-CATASTALI.	45
8.3.5	TITOLO DI PROPRIETÀ.....	45
8.3.6	PREGIUDIZIEVOLI E RELATIVI COSTI DI CANCELLAZIONE.	45
8.3.7	CONSISTENZE DIMENSIONALI.....	47
8.4	DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI: LOTTO 6.....	48



8.4.1	REGOLARITÀ TECNICO-AMMINISTRATIVA.	51
8.4.2	VERIFICA REGOLARITÀ CATASTALE.	51
8.4.3	VERIFICA REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA.	51
8.4.4	VERIFICHE IPO-CATASTALI.	53
8.4.5	TITOLO DI PROPRIETÀ.	53
8.4.6	PREGIUDIZIEVOLI E RELATIVI COSTI DI CANCELLAZIONE.	53
8.4.7	CONSISTENZE DIMENSIONALI.	55
8.5	DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI: LOTTO 7.....	56
8.5.1	REGOLARITÀ TECNICO-AMMINISTRATIVA.	59
8.5.2	VERIFICA REGOLARITÀ CATASTALE.	60
8.5.3	VERIFICA REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA.	60
8.5.4	VERIFICHE IPO-CATASTALI.	62
8.5.5	TITOLO DI PROPRIETÀ.	62
8.5.6	PREGIUDIZIEVOLI E RELATIVI COSTI DI CANCELLAZIONE.	62
8.5.7	CONSISTENZE DIMENSIONALI.	64
8.6	DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI: LOTTO 8 – LOTTO 9 – LOTTO 10 – LOTTO 11.....	65
8.6.1	REGOLARITÀ TECNICO-AMMINISTRATIVA.	69
8.6.2	VERIFICA REGOLARITÀ CATASTALE.	70
8.6.3	VERIFICA REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA.	70
8.6.4	VERIFICHE IPO-CATASTALI.	72
8.6.5	TITOLO DI PROPRIETÀ.	72
8.6.6	PREGIUDIZIEVOLI E RELATIVI COSTI DI CANCELLAZIONE.	73
8.6.7	CONSISTENZE DIMENSIONALI.	75
8.7	DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI: LOTTO 12.....	76
8.7.1	REGOLARITÀ TECNICO-AMMINISTRATIVA.	78
8.7.2	VERIFICA REGOLARITÀ CATASTALE.	78
8.7.3	VERIFICA REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA.	79
8.7.4	VERIFICHE IPO-CATASTALI.	79
8.7.5	TITOLO DI PROPRIETÀ.	79
8.7.6	PREGIUDIZIEVOLI E RELATIVI COSTI DI CANCELLAZIONE.	79
8.7.7	CONSISTENZE DIMENSIONALI.	81
9.	I BENI IMMOBILI UBICATI NEL COMUNE DI CANOSA SANNITA (Ch).....	82
9.1	DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI: LOTTO 13 – LOTTO 14 – LOTTO 15 - LOTTO 16 – LOTTO 17 – LOTTO 18...	82
9.1.1	REGOLARITÀ TECNICO-AMMINISTRATIVA.	89



9.1.2 VERIFICA REGOLARITÀ CATASTALE,	89
9.1.3 VERIFICA REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA.	90
9.1.4 VERIFICHE IPO-CATASTALI.	93
9.1.5 TITOLO DI PROPRIETÀ.	93
9.1.6 PREGIUDIZIEVOLI E RELATIVI COSTI DI CANCELLAZIONE.	94
9.1.7 CONSISTENZE DIMENSIONALI.	96
9.2 DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI: LOTTO 19	99
ESCLUSO DAL PRESENTE AVVISO DI VENDITA (DA PARAG 9.2.1 A 9.2.7 INCLUSO)	99
9.2.1 REGOLARITÀ TECNICO-AMMINISTRATIVA.	99
9.2.2 VERIFICA REGOLARITÀ CATASTALE.	99
9.2.3 VERIFICA REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA.	99
9.2.4 VERIFICHE IPO-CATASTALI.	99
9.2.5 TITOLO DI PROPRIETÀ.	99
9.2.6 PREGIUDIZIEVOLI E RELATIVI COSTI DI CANCELLAZIONE.	99
9.2.7 CONSISTENZE DIMENSIONALI.	99
10. I BENI IMMOBILI UBICATI NEL COMUNE DI CRECCHIO (CH)	99
ESCLUSO DAL PRESENTE AVVISO DI VENDITA (DA PARAG 10.1 A 10.1.7 INCLUSO)	99
10.1 DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI: LOTTO 20	99
10.1.1 REGOLARITÀ TECNICO-AMMINISTRATIVA.	99
10.1.2 VERIFICA REGOLARITÀ CATASTALE.	99
10.1.3 VERIFICA REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA.	99
10.1.4 VERIFICHE IPO-CATASTALI.	99
10.1.5 TITOLO DI PROPRIETÀ.	99
10.1.6 PREGIUDIZIEVOLI E RELATIVI COSTI DI CANCELLAZIONE.	99
10.1.7 CONSISTENZE DIMENSIONALI.	99
11. I BENI IMMOBILI UBICATI NEL COMUNE DI FRANCAVILLA AL MARE (CH)	99
ESCLUSO DAL PRESENTE AVVISO DI VENDITA (DA PARAG 11.1 A 11.1.7 INCLUSO)	99
11.1 DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI: LOTTO 21	99
11.1.1 REGOLARITÀ TECNICO-AMMINISTRATIVA.	99
11.1.2 VERIFICA REGOLARITÀ CATASTALE.	99
11.1.3 VERIFICA REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA.	99
11.1.4 VERIFICHE IPO-CATASTALI.	99
11.1.5 TITOLO DI PROPRIETÀ.	99
11.1.6 PREGIUDIZIEVOLI E RELATIVI COSTI DI CANCELLAZIONE.	99



11.1.7	CONSISTENZE DIMENSIONALI.....	99
12.	DETERMINAZIONE DEI VALORI DI STIMA DEI LOTTI DI VENDITA	COMUNE DI ARIELLI – CH:
	DA LOTTO N 1 A LOTTO 12	100
12.1	VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI.	100
12.1.1	CONSISTENZE DIMENSIONALI.....	100
12.1.2	VALORI DI RIFERIMENTO.	100
12.1.3	COMPARABILI E I VALORI UNITARI MEDI.	108
12.1.4	COEFFICIENTI DI VALORE E VALORI DI STIMA DEGLI IMMOBILI	110
13.	DETERMINAZIONE DEI VALORI DI STIMA DEI LOTTI DI VENDITA	COMUNE DI CANOSA
	SANNITA – CH: DA LOTTO N 13 A LOTTO 19	124
13.1	VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI.	124
13.1.1	CONSISTENZE DIMENSIONALI.....	125
13.1.2	VALORI DI RIFERIMENTO.	125
13.1.3	COMPARABILI E I VALORI UNITARI MEDI.	129
13.1.4	COEFFICIENTI DI VALORE E VALORI DI STIMA DEGLI IMMOBILI	131
14.	DETERMINAZIONE DEI VALORI DI STIMA DEI LOTTI DI VENDITA	COMUNE DI CRECCHIO –
	CH: LOTTO N 20	139
	ESCLUSO DAL PRESENTE AVVISO DI VENDITA	139
14.1	VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI.	139
14.1.1	CONSISTENZE DIMENSIONALI.....	139
14.1.2	VALORI DI RIFERIMENTO.	139
14.1.3	COMPARABILI E I VALORI UNITARI MEDI.	139
14.1.4	COEFFICIENTI DI VALORE E VALORI DI STIMA DEGLI IMMOBILI	139
15.	DETERMINAZIONE DEI VALORI DI STIMA DEI LOTTI DI VENDITA	COMUNE DI FRANCAVILLA
	AL MARE – CH: LOTTO 21	139
	ESCLUSO DAL PRESENTE AVVISO DI VENDITA	139
15.1	VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI.	139
15.1.1	CONSISTENZE DIMENSIONALI.....	139
15.1.2	VALORI DI RIFERIMENTO.	139
15.1.3	COMPARABILI E I VALORI UNITARI MEDI.	139
15.1.4	COEFFICIENTI DI VALORE E VALORI DI STIMA DEGLI IMMOBILI	139
16.	RIEPILOGO VALORI DI STIMA SINGOLI LOTTI DI VENDITA	140



2. PREMESSA

Il sottoscritto **Arch. Franco Valentini**, libero professionista con studio in Pescara, in via Carducci, 71, iscritto all'Albo degli Architetti P.P.C. della Provincia di Chieti al n° 558, ed all'Albo dei Consulenti Periti presso il Tribunale Civile di Chieti 63, in qualità di **Consulente Tecnico d'Ufficio** nella procedura esecutiva n° **87/2023** del **Tribunale di Chieti**, riguardante molteplici asset immobiliari ubicati in diversi comuni, nel dettaglio: nel Comune di Arielli (Ch), di Canosa Sannita (Ch), di Crecchio (Ch) e di Francavilla al Mare (Ch), caratterizzati al contempo da categorie catastali e destinazioni d'uso eterogenee: residenziale, commerciale, produttivo e speciali, ha eseguito per ciascun asset immobiliare, specifici sopralluoghi, accesso agli atti presso gli uffici tecnici dei rispettivi Comuni, presso l'Agenzia del Territorio e della Pubblicità Immobiliare di competenza, nonché verifiche dirette in sito sulla scorta della documentazione acquisita, nonché depositata agli atti del Tribunale di Chieti, al fine di verificare e constatare la presenza di eventuali discrasie, difformità e/o abusi tra lo stato di fatto e quanto effettivamente assentito dai competenti uffici tecnico-amministrativi.

3. INCARICO

Con comunicazione in data **14/09/2023** avente ad oggetto “**Comunicazione 87/2023 Procedura esecuzione immobiliare**” - Tribunale di Chieti - Nomina CTU/stimatore”, il **Dott Turco Francesco**, in qualità di **Giudice delegato**, conferiva incarico per “

- ⇒ prima di ogni attività, con l'ausilio del nominando custode, controlli la tempestività del deposito, nonché la completezza dei documenti prodotti ai sensi dell'art. 567, 2° comma c.p.c., segnalando immediatamente non solo quelli mancanti, ma anche quelli non idonei;
- ⇒ identifichi e descriva il bene pignorato con i confini e i dati catastali e l'indicazione dell'atto di provenienza e della relativa trascrizione e verifichi la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento;
- ⇒ indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato;
- ⇒ attraverso la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., ricostruisca le vicende giuridiche degli immobili per la durata del ventennio precedente alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento, identificando, quindi, tutti i proprietari per il detto periodo e precisando se sussista continuità delle trascrizioni e quali siano i diritti della parte esecutata;
- ⇒ in caso di immobili urbani non ancora accatastati o con accatastamento non aggiornato, produca in opportuna riduzione grafica, i disegni per il perfezionamento della pratica presso l'U.T.E. e ne specifichi l'esistenza in calce alla descrizione del bene;



- ⇒ accerti la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa ex art. 173 bis att. cpc;
- ⇒ provveda ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. nn. 7, 8 e 9, come introdotti dal D.L. N. 83/15 conv. in L. N.132/15;
- ⇒ in caso di immobili urbani, accerti la conformità o meno degli stessi alla normativa urbanistica alla luce della L. 47/85 e successive norme;
- ⇒ accerti se l'immobile sia stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e se sia stato finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche (L. 172/2020);
- ⇒ accerti se trattasi di abitazione principale dell'esecutato;
- ⇒ accerti la situazione di possesso, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti di locazione o affitto registrati in data antecedente al pignoramento;
- ⇒ accerti l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
- ⇒ accerti l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque non risulteranno non opponibili all'acquirente;
- ⇒ determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro, a norma del disposto di cui all'art. 568, 2° co. c.p.c. come introdotto ex D.L. N. 83/15;
- ⇒ dica se il compendio pignorato debba essere posto in vendita in uno o più lotti, precisando, per ogni ipotesi la descrizione esatta da riportate nella emananda ordinanza di vendita (ubicazione, consistenza, confini e dati catastali) ed il relativo prezzo d'asta;
- ⇒ descriva analiticamente tutte le formalità pregiudizievoli che dovranno essere cancellate con l'emanando decreto di trasferimento;
- ⇒ riferisca il tutto con relazione scritta, corredata dai relativi elaborati (disegni, eventuali foto, descrizione per avviso d'asta e questionario riassuntivo dei dati essenziali);
- ⇒ esprima un parere in relazione alla probabilità che dalla vendita possa ricavarsi un prezzo superiore del 50% del valore del bene;
- ⇒ verifichi le certificazioni ex art. 6 D. L.vo 311/06.



In risposta alla predetta il sottoscritto, in data **19/09/2023**, confermava formalmente l'accettazione dell'incarico con relativa mail pec, con successivo avvio delle IOP Inizio Operazioni Peritali congiuntamente al **Custode Giudiziario Dott. Avv. Guerino Bernabeo**.

4. OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto, secondo sequenza cronologica, procede in appresso a sintetico riepilogo delle attività peritali complessivamente svolte. Previa accettazione incarico e giuramento di rito, lo scrivente a seguito di acquisizione e disamina della documentazione ipo-catastale dei singoli immobili costituenti gli asset della procedura in oggetto, nonché della documentazione tecnico-amministrativa di cui agli accessi atti presso i competenti uffici comunali, eseguiva congiuntamente al **Custode Giudiziario Avv. Guerino Bernabeo**, l'inizio operazioni peritali presso la sede produttiva della Società ***** in Arielli, per poi proseguire le medesime IOP in date successive come da verbali IOP presso i singoli immobili nelle rispettive ubicazioni; nel dettaglio le principali IOP eseguite sono le seguenti:

- 1) **IOP n 1** in data **25/09/2023** presso l'asset immobiliare in Arielli (Ch), alla presenza della sig.ra *****, della sig.ra *****, come identificati rispettivamente nei verbali IOP allegati alla presente (All-01);
- 2) **sopralluogo n 2** in data **11/10/2023** presso l'asset immobiliare in Arielli (Ch), alla presenza della sig.ra *****, della sig.ra *****, come identificati rispettivamente nei verbali IOP allegati alla presente (All-01);
- 3) **sopralluogo n 3** in data **12/10/2023** presso l'asset immobiliare in Canosa Sannita (Ch), in via Delle Valli, alla presenza della sig.ra *****, della sig.ra *****, come identificati rispettivamente nei verbali IOP allegati alla presente (All-01);
- 4) **sopralluogo n 4** in data **27/10/2023** presso l'asset immobiliare in Francavilla al Mare (Ch), in Viale Michetti, 21, alla presenza della sig.ra *****, come identificata rispettivamente nei verbali IOP allegati alla presente (All-01).

Le singole operazioni peritali sono state eseguite alla presenza del Custode Giudiziario Avv. Guerino Bernabeo e dei rappresentanti della Soc. ***** come sopra precisato; nel dettaglio le operazioni hanno contemplato le seguenti fasi:



- ⇒ sopralluoghi interni ed esterni dei singoli immobili costituenti l'asset in oggetto, con redazione di specifico report fotografico al fine di documentarne l'attuale stato di uso e manutenzione dei medesimi;
- ⇒ rilievo geometrico e verifica della consistenza di tutti i singoli immobili sulla base della documentazione ipo-catastale e tecnico-amministrativa precedente acquisita in copia presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio e dei rispettivi Comuni di pertinenza: nel dettaglio: visure planimetriche catasto urbano, estratti di mappa, elaborati grafici dei rispettivi Titoli abilitativi afferenti i singoli immobili regolarmente assentiti nel tempo, afferenti sia le nuove realizzazioni, che interventi di ampliamento e manutenzioni ordinarie e straordinarie, nonché sanatorie e/o condoni come da normative vigenti all'epoca;
- ⇒ restituzione grafica in ufficio dei rilievi eseguiti di cui al comma precedente;
- ⇒ sovrapposizione e verifica rispondenza elaborati da rilievo con quelli di cui agli accessi atti acquisiti: titoli edilizi assentiti, visure planimetriche Docfa di cui ai depositi precedenti, ecc, al fine di riscontrare ed evidenziare eventuali discrasie e/o difformità edilizie-urbanistiche e catastali con lo stato di fatto oggi presente, anche in funzione dell'attuale stato di utilizzo e relativa destinazione urbanistica afferente;
- ⇒ richiesta di accesso atti presso i Comuni con presa visione ed estrazione in copia dei relativi Titoli Edilizi regolarmente assentiti/rilasciati: Concessioni Edilizie, Permessi a Costruire, SCIA, DIA, SCAGI, Sanatorie e Condoni qualora presentati e assentiti, ecc.

5. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

In ordine ai beni di pertinenza della procedura in oggetto, coincidenti con unità immobiliari censiti al NCEU ed al NCT rispettivamente nei Comuni di Arielli (Ch), Canosa Sannita (Ch), Crecchio (Ch) e Francavilla al Mare (Ch), con diverse destinazioni d'uso e correlate categorie catastali, sono state estratte in copia dal Sister dell'Agenzia del Territorio di competenza i seguenti documenti, suddivisi per ambito comunale, nel dettaglio: stralcio di mappa catastale, visure storiche, visure planimetriche (Docfa), elenco subalterni ed elaborato planimetrico, per ciascuna unità immobiliare in oggetto. A seguire l'elenco dei suddetti beni censiti per Comune di appartenenza e relativo intestatario (All.02):

A) Comune di Arielli – Chieti (come da visure storiche estratte ed allegate All. 02)



⇒ **Beni immobili** di proprietà della Soc ***** - P.IVA n ***** ,
sede in Bergamo, via Guerrazzi, 9 - leg. Rapp. sig. ***** c.f
***** - Prop. 1/1

→ al NCEU - Fg 5 - P.lla n 4125 - Cat D/1 – al NCT Ente Urbano – sup. 4.255,00 mq.

Lo stralcio di mappa catastale n° T120613/2023 acquisito in data 10/10/2023 rappresenta la configurazione attuale della p.lla in oggetto, caratterizzata da profilo geometrico irregolare, prossima ad un rettangolo, con andamento longitudinale prevalente fronte strada SS 538; a ridosso della medesima è ubicata la p.lla 4290 di prop. terza: Amm.ne Provinciale Chieti. Risultano altresì desumibili dallo stralcio di mappa in esame, i confini del compendio immobiliare di che trattasi, nel complesso coincidenti con: SS 538, p.lla 92 medesima Ditta, p.lla 4059, salvo altri e/o aventi causa.

Le visure planimetriche risultano depositate al prot. 60300 del 05/03/2001, con individuazione dei singoli livelli: p seminterrato, p terra, p secondo; non risulta indicato presumibilmente per errore formale il p primo; non risulta presente l'elenco subalterni.

La configurazione e dislocazione dei singoli livelli rappresenta lo stato di fatto, al netto dell'errore formale di cui sopra, e delle discrasie per divisori interni ecc, per cui si rimanda ai paragrafi successivi inerenti i titoli edilizi assentiti con relative verifiche di cui allo stato di fatto attuale riscontrato in sede di IOP. Dalla rappresentazione graficizzata nell'elaborato planimetrico sono desumibili le corti di pertinenza presenti.

→ al NCT - Fg 5 - P.lla n 92 – terreno edific. Zona D Sotto ambito D/2 – sup. 2.690,00 mq.

Lo stralcio di mappa catastale n° T120613/2023 acquisito in data 10/10/2023 rappresenta la configurazione attuale della p.lla in oggetto, caratterizzata da profilo geometrico regolare, prossima ad un trapezio, con andamento longitudinale prevalente. Risultano altresì desumibili dallo stralcio di mappa in esame, i confini del compendio immobiliare di che trattasi, nel complesso coincidenti con: p.lla 4125 medesima Ditta, p.lla 51 e p.lla 4061 di prop. terzi, salvo altri e/o aventi causa.

Trattandosi di area edificabile è censita esclusivamente al NCT, e il foglio di mappa coincide con lo stato attuale.

→ al NCEU Fg 5 - P.lla n 4276 - Cat D/1 – al NCT Ente Urbano – sup. 1.270,00 mq con inclusa al NCT Fg 5 P.lla n 4038 relitto stradale SP – sup. 90,00 mq



Lo stralcio di mappa catastale n° T120613/2023 acquisito in data 10/10/2023 rappresenta la configurazione attuale della p.lla in oggetto, caratterizzata da profilo geometrico irregolare, prossima ad un quadrilatero, con andamento longitudinale prevalente fronte strada SS 538; a ridosso della medesima è ubicata la p.lla 4038, esiguo relitto stradale, medesima ditta. Risultano altresì desumibili dallo stralcio di mappa in esame, i confini del compendio immobiliare di che trattasi, nel complesso coincidenti con: SS 538, p.lla 95, p.lla 4220, p.lla 439, p.lla 89 di prop. terza, salvo altri e/o aventi causa.

Le visure planimetriche risultano depositate al prot. CH0187232 del 01/09/2010, con individuazione dei singoli livelli: p terra, p primo e secondo; non risulta presente l'elenco subalterni.

La configurazione e dislocazione dei singoli livelli rappresenta lo stato di fatto, al netto di eventuali minime discrasie per divisori interni ecc, per cui si rimanda ai paragrafi successivi inerenti i titoli edilizi assentiti con relative verifiche di cui allo stato di fatto attuale riscontrato in sede di IOP. Dalla rappresentazione graficizzata nell'elaborato planimetrico sono desumibili le corti di pertinenza presenti.

- al NCEU Fg 5 - P.lla n 159 - Sub 2 - Cat D/1, Sub 5 - Cat C/1, Sub 6 - Cat A/3, Sub 7 - Cat A/3, Sub 9 - Cat D/7, Sub 10 - Cat A/3, Sub 11 - Cat D/7, Sub 12 - Cat D/7, Sub 13 - Cat D/7, Sub 14 - Cat C/1 - al NCT la P.lla 159 ha sup. totale pari a 9.468,00 mq.

Lo stralcio di mappa catastale n° T202767/2023 acquisito in data 24/10/2023 rappresenta la configurazione attuale della p.lla in oggetto, caratterizzata da profilo geometrico regolare, prossima ad un trapezio, con andamento prevalente fronte strada SP Chieti-Ortona. Risultano altresì desumibili dallo stralcio di mappa in esame, i confini del compendio immobiliare di che trattasi, nel complesso coincidenti con: SP, viabilità comunale S. Romano, salvo altri e/o aventi causa. Risulta depositato l'elaborato planimetrico al prot. CH0098936 del 13/12/2022, e relativo elenco subalterni estratto in data 24/10/2023 con prot. n T204392; nel dettaglio l'elaborato planimetrico evidenzia la suddivisione della p.lla 159 in n 4 macro aree funzionali: area n 1 con sub 3 (bcnc), sub 5, sub 6 e sub 14, costituenti di fatto un immobile con p terra e p primo, relativo vano scala comune di collegamento; area n 2 con sub 12 in cui insistono n 4 silos in acciaio e fabbricato pesa, area n 3 con sub 8 (bcnc), sub 10, sub 9, e sub 11, costituenti di fatto un corpo edilizio composto da più parti singole, ma correlate; area n 4 con sub 13 e sub 2 costituenti un immobile a destinazione produttiva speciale: cantina vitivinicola.

L'elenco subalterni nel dettaglio rileva: sub 2 cabina elettrica, sub 3 b.c.n.c. (piazzale e camminamenti) ai subalterni 5-6-7-14, sub 5 negozio, sub 6 e sub 7 abitazioni, sub 8 b.c.n.c. (piazzale e camminamenti) ai subalterni 9 e 10, sub 9



fabbricati attività industriali, sub 10 abitazioni, sub 11 fabbricati attività industriali, sub 12 fabbricati attività industriali, e sub 13 fabbricati attività industriali, sub 14 negozio.

Le visure planimetriche risultano depositate nel dettaglio come segue:

- sub 9 al prot. CH0089193 del 13/09/2018, con individuazione dei singoli livelli: p terra (h 7,40) tettoie esterne, e locali servizi;
- sub 10 al prot. CH0089193 del 13/09/2018, con individuazione dei singoli livelli: p terra (h 3,10) e locali servizi annessi;
- sub 11 al prot. CH0089193 del 13/09/2018, con individuazione dei singoli livelli: p terra (h 7,40), locali servizi (h 3,50) e pensilina esterna;
- sub 12 al prot. CH0089193 del 13/09/2018, con individuazione dei singoli livelli: p terra cabina pesa (h 2,40), silos esterni in acciaio;
- sub 13 al prot. CH0089193 del 13/09/2018, con individuazione dei singoli livelli: p seminterrato per vasche (h 3,60), p terra con vasche (h 4,90) e uffici (4,90) e servizi annessi, p primo con vasche (h 4,90) e uffici (2,90), p secondo (h 2,70 max e h 1,25 min) come open space; è incluso il sub 2 cabina elettrica esterna (p terra e p primo) con area pigiatura e tettoia;
- sub 14 al prot. CH0098936 del 13/12/2022, con individuazione dei singoli livelli: p terra locale commerciale bar con sala e locali servizi annessi (h 3,25), con area esterna di pertinenza;
- sub 5 al prot. CH0089193 del 13/09/2018, con individuazione dei singoli livelli: p terra locale commerciale, ufficio e servizi annessi (h 3,25), con area esterna di pertinenza;
- sub 6 al prot. CH0089193 del 13/09/2018, con individuazione dei singoli livelli: p primo residenza con servizi annessi (h 3,25), con area esterna di pertinenza;
- sub 7 al prot. CH0089193 del 13/09/2018, con individuazione dei singoli livelli: p primo residenza con servizi annessi (h 3,25), con area esterna di pertinenza.

La configurazione e dislocazione dei singoli livelli rappresentati nelle suddette visure planimetriche coincidono con lo stato di fatto, al netto di eventuali minime discrasie per divisorii interni ecc, per cui si rimanda ai paragrafi successivi inerenti i titoli edilizi assentiti con relative verifiche di cui allo stato di fatto attuale riscontrato in sede di IOP. Dalla rappresentazione graficizzata nell'elaborato planimetrico sono desumibili le corti di pertinenza presenti.

B) Comune di Canosa Sannita – Chieti *(come da visure storiche estratte ed allegate All. 02)*

⇒ **Beni immobili** di proprietà della **Sig.ra ******* – Prop. 1/1



- al NCEU - Fg 5 P.lla n 1008 - Sub 6 - Cat D/1, Sub 9 - Cat D/1
- ⇒ **Beni immobili** di proprietà della Soc ***** - P.IVA n *****,
sede in Bergamo, via Guerrazzi, 9 - Leg. Rapp. sig. ***** c.f
***** - Prop. 1/1
- al NCEU - Fg 5 P.lla n 1008 - Sub 8 - Cat D/1
- ⇒ **Beni immobili** di proprietà di ***** - c.f *****, *****
- Prop. 1/1
- al NCEU - Fg 5 - P.lla n 1008 - Sub 2 - Cat A/2, Sub 3 - Cat A/2, Sub 7 - Cat D/1
al NCT la P.lla 1008 ha sup. totale pari a 7.250,00 mq.

Lo stralcio di mappa catastale della p.lla 1008 n° T264018/2023 acquisito in data 05/10/2023 rappresenta la configurazione attuale della p.lla in oggetto, caratterizzata da profilo geometrico irregolare. Risultano altresì desumibili dallo stralcio di mappa in esame, i confini del compendio immobiliare di che trattasi, nel complesso coincidenti con: Strada comunale via delle Valli, p.lla 395, p.lla 704, e p.lla 4149, salvo altri e/o aventi causa.

Risulta depositato l'elaborato planimetrico al prot. CH0190501 del 23/11/2012, e relativo elenco subalterni estratto in data 24/10/2023 con prot. n T233904; nel dettaglio l'elaborato planimetrico evidenzia la suddivisione della p.lla 1008 in n 3 macro aree funzionali: area n 1, con sub 9 p terra e relativa area esterna pertinenziale; area n 2, con sub 7 e sub 8 p terra, e sub 2 p primo, nonché relative aree di pertinenza esterna; area n 3, con su sub 6 p seminterrato, p terra, e p primo, sub 3 p secondo, con relativa area esterna di pertinenza sull'intero perimetro.

L'elenco subalterni nel dettaglio rileva: sub 2 abitazione civile (p primo e secondo), sub 3 abitazione civile (p secondo), sub 6 (p semint., p terra e p primo) - sub 7 (p terra) opificio - sub 8 (p terra) opificio - sub 9 (p terra) opificio.

Da quanto riscontrato, l'elenco subalterni presenta una discrasia: il sub 2 è invertito con il sub 3: di fatto il sub è costituito da n 2 piani (p primo + p secondo) mentre il sub 3 esclusivamente dal p secondo.

Le visure planimetriche risultano depositate nel dettaglio come segue:

- sub 6 al prot. CH0190501 del 23/11/2012, con individuazione dei singoli livelli: p seminterrato (h 3,25 deposito), p terra (h 6,50 e h 4,00 area lavorazione, e h 3,50 area uffici blocco anteriore) oltre tettoie esterne e portico, p primo (h 2,85 uffici e terrazzo);
- sub 3 al prot. T19247 del 18/01/1994, con individuazione dei singoli livelli: p secondo (h 2,80) e locali servizi annessi; il sub 3 è ubicato sopra il sub 6 p primo;



- sub 7 al prot. CH0190501 del 23/11/2012, con individuazione dei singoli livelli: p terra (h 4,00 lavorazione alluminio, h 4,50 lavorazione ferro), p ammezzato per archivio, oltre portico ed area esterna di pertinenza;
- sub 2 al T19246 del 18/01/1994, con individuazione dei singoli livelli: p primo (h 2,90 residenza con terrazzo a livello e portico), p secondo (h 3,20 max e h 1,20 min locale sottotetto uso soffitta) oltre area esterna di pertinenza; il sub 2 è ubicato sopra il sub 7 p terra;
- sub 8 al prot. CH0190501 del 23/11/2012, con individuazione dei singoli livelli: p terra (h 4,00 lavorazione lamiera, h variabili per tettoie esterne e pensilina) oltre portico ed area esterna di pertinenza; il sub 8 è ubicato in continuità con il sub 7 sul fronte posteriore;
- sub 9 al prot. CH0190501 del 23/11/2012, con individuazione dei singoli livelli: p terra (h 4,00 lavorazione zanzariere, h variabili per tettoie esterne e locali accessori) oltre portico ed area esterna di pertinenza; il sub 9 è ubicato in continuità con il sub 7 e sub 8 (in parte).

La configurazione e dislocazione dei singoli subalterni, come desumibile dall'elaborato planimetrico, determina di fatto al piano terra un agglomerato produttivo allo stato di fatto *"quasi senza soluzione di continuità"* tra i singoli spazi produttivi, pur di fatto essendo costituiti da subalterni differenti ed individuabili strutturalmente e fisicamente in sito; condizione diversa per i livelli superiori del sub 6, sub 2 e sub 3: nel dettaglio, il sub 2 (sopra il sub 7) è costituito da p primo e secondo tra loro collegati da gradinata interna di pertinenza, il sub 3 è indipendente (p secondo) come il sub 6 (p primo), entrambi accessibili da vano scala comune.

I singoli livelli rappresentati nelle suddette visure planimetriche coincidono con lo stato di fatto, al netto di eventuali minime discrasie per divisori interni ecc, per cui si rimanda ai paragrafi successivi inerenti i titoli edilizi assentiti con relative verifiche di cui allo stato di fatto attuale riscontrato in sede di IOP. Dalla rappresentazione graficizzata nell'elaborato planimetrico sono desumibili le corti di pertinenza presenti.

⇒ **Beni immobili** di proprietà di **Sig.ra ******* - Prop. 1/1

→ al NCEU – Fg 5 – P.lla n 704 terreno edific. Zona D/1 (29% pari a mq 817,80) e Zona B.1 (71% pari a mq 2.002,20) per una sup. totale pari a mq 2.820,00.

Lo stralcio di mappa catastale n° T270764/2023 acquisito in data 5/10/2023 rappresenta la configurazione attuale della p.lla in oggetto, caratterizzata da profilo geometrico regolare, prossima ad un rettangolo, ubicato in continuità con la p.lla 1008. Risultano altresì desumibili dallo stralcio di mappa in esame, i confini del compendio immobiliare di che trattasi, nel complesso coincidenti con: p.lla 1008 medesima Ditta, p.lla 4263 e p.lla 935 di prop. terzi, salvo altri e/o aventi causa.



Trattandosi di area edificabile è censita esclusivamente al NCT, e il foglio di mappa coincide con lo stato attuale.

C) Comune di Crecchio – Chieti *(come da visure storiche estratte ed allegate All. 02)*

⇒ **Beni immobili** di proprietà di ***** – c.f. *****, *****

- Prop. 1/1

→ Comune di Crecchio – Ch: NCT Fg 6 P.lla n 161 – 654 – 655 – 676 – 682 – 4029 – 4030 – 4032 – 4033 – 4034 – 4035 – 4037 – 4038 – 4039, trattasi di terreni agricoli in Zona E2 (Zona Agricola Normale) per una sup. complessiva pari a mq 13.864,00.

Lo stralcio di mappa catastale n° T315936/2023 e segg.ti acquisiti in data 6/10/2023 rappresenta la configurazione attuale delle p.lle in oggetto; trattasi di un insieme di singole particelle di forme eterogenee, incolte, con andamento orografico planimetrico irregolare. Trattandosi di area edificabile è censita esclusivamente al NCT, e il foglio di mappa coincide con lo stato attuale.

D) Comune di Francavilla al Mare – Chieti *(come da visure storiche estratte ed allegate All. 02)*

⇒ **Beni immobili** di proprietà di **Sig.ra** ***** – c.f. ***** - Prop. 1/2

⇒ **Beni immobili** di proprietà di **Sig.ra** ***** - Prop. 1/2

→ al NCEU – Fg 14 – P.lla n 5 - Sub 9 - Cat A/2, Sub 18 - Cat C/6

Lo stralcio di mappa catastale n° T420823/2024 acquisito in data 26/10/2024 rappresenta la configurazione attuale della p.lla in oggetto su cui è ubicata la palazzina uso residenziale all'interno di cui si collocano i subalterni in oggetto: sub 9 unità residenziale e sub 18 garage; il profilo geometrico corrisponde allo stato di fatto.

Le visure planimetriche risultano depositate al prot. 000016645 del 24/01/2003 per il sub 9 e prot. 000037042 del 18/02/2003 per il sub 18 rispettivamente p secondo e p seminterrato, corrispondono allo stato di fatto; l'elaborato planimetrico al prot. n. 000037055 del 18/02/2023 e l'elaborato subalterni al prot. n T422586 confermano lo stato di fatto.

La configurazione e dislocazione dei singoli livelli rappresenta lo stato di fatto, al netto di eventuali discrasie ecc, per cui si rimanda ai paragrafi successivi inerenti i titoli edilizi assentiti con relative verifiche di cui allo stato di fatto attuale riscontrato in sede di IOP. Dalla rappresentazione graficizzata nell'elaborato planimetrico sono desumibili le corti di pertinenza presenti.

Riepilogando la documentazione catastale acquisita ed esaminata evidenzia che i beni oggetto di procedura si sostanziano e differenziano in primis per ubicazione geografica: Comune di Arielli (Ch), Comune di Canosa Sannita (Ch), Comune di Crecchio (Ch) e di Francavilla al Mare (Ch), a



seguire per tipologia e destinazione funzionale dei singoli immobili: destinazione produttiva in settori differenziati, commerciale, deposito-magazzini, residenziale, aree edificabili a destinazione produttiva-commerciale, aree agricole.

I beni immobili in oggetto, risultano attualmente intestati come dai commi che precedono, e come di seguito riepilogato:

A) Comune di Arielli – Chieti *(come da visure storiche estratte ed allegate All. 02)*

⇒ **Beni immobili** di proprietà della **Soc ***** - P.IVA n *******, sede in Bergamo, via Guerrazzi, 9 - leg. Rapp. sig. ***** c.f ***** - Prop. 1/1

B) Comune di Canosa Sannita – Chieti *(come da visure storiche estratte ed allegate All. 02)*

⇒ **Beni immobili** di proprietà della **Sig.ra ******* – Prop. 1/1

⇒ **Beni immobili** di proprietà della **Soc ***** - P.IVA n *******, sede in Bergamo, via Guerrazzi, 9 - Leg. Rapp. sig. ***** c.f ***** - Prop. 1/1

⇒ **Beni immobili** di proprietà di ***** – c.f ***** , ***** - Prop. 1/1

C) Comune di Crecchio – Chieti *(come da visure storiche estratte ed allegate All. 02)*

⇒ **Beni immobili** di proprietà di ***** – c.f ***** , ***** - Prop. 1/1

D) Comune di Francavilla al Mare – Chieti *(come da visure storiche estratte ed allegate All. 02)*

⇒ **Beni immobili** di proprietà di **Sig.ra ******* – c.f ***** - Prop. 1/2

⇒ **Beni immobili** di proprietà di **Sig.ra ******* - Prop. ½.

6. PRESENZA DI CONTRATTI DI LOCAZIONE

In ordine alle unità immobiliari di interesse della procedura, sulla scorta di formale richiesta inoltrata dello scrivente e del Custode Giudiziario Avv. Guerino Bernabeo, si precisa che sussistono allo stato attuale i seguenti contratti:

- 1) **Contratto affitto di ramo d'azienda**, al **canone annuale di € 42.000,00** (diconsiEuroQuarantaduemila/00) oltre Iva ed oneri di Legge, **trascritto a Chieti il 17/09/2018 al Rep n 3873** – trascritto pari data ai **nn 15424/11612**, per la **durata di anni**



10 con scadenza al **16/09/2028** (*art. 13 Contratto affitto ramo d'azienda*), con **divieto di subaffitto a terzi** da parte del Locatario senza preventiva autorizzazione (*art. 12 Contratto affitto ramo d'azienda*), tra le seguenti Parti:

- il ***** – c.f. *****, *****, residente a Canosa Sannita (Ch) in via delle Valli, 29, in qualità di Amministratore Unico e Legale Rappresentante della Soc. *****, con sede legale in Arielli (Ch), iscritta al n ***** Reg Imp Chieti corrispondente al c.f. e p.iva, di seguito “**Locatore**”, e
- la **Sig.ra** *****, in qualità di Amministratrice Unica della Società *****, con sede legale in Canosa Sannita (Ch), in via Verso Tollo, 3, iscritta al n 02634240697 Reg Imp Chieti corrispondente al c.f. e p.iva, di seguito “**Locatario**”

per i seguenti **beni immobili e relativi macchinari** come da **All. A** ed **All. B** del richiamato **Contratto di ramo d'azienda** regolarmente registrato:

A) Comune di Arielli – Chieti

- ⇒ **Beni immobili** di proprietà della Soc ***** - **P.IVA n** *****, sede in Bergamo, via Guerrazzi, 9 - leg. Rapp. sig. ***** c.f. ***** - Prop. 1/1
 - al NCEU - Fg 5 - P.Ila n 4125 - Cat D/1 – al NCT Ente Urbano – sup. 4.255,00 mq.
 - al NCEU Fg 5 - P.Ila n 4276 - Cat D/1 – al NCT Ente Urbano – sup. 1.270,00 mq con inclusa al NCT Fg 5 P.Ila n 4038 relitto stradale SP – sup. 90,00 mq
 - al NCEU Fg 5 - P.Ila n 159 - Sub 2 - Cat D/1, Sub 5 (ex sub 1) - Cat C/1, Sub 6 - Cat A/3, Sub 7 - Cat A/3, Sub 9 - Cat D/7, Sub 10 - Cat A/3, Sub 11 - Cat D/7, Sub 12 - Cat D/7, Sub 13 - Cat D/7, Sub 14 - Cat C/1 - al NCT la P.Ila 159 ha sup. totale pari a 9.468,00 mq, tutti derivanti da ex sub. 1 e precedente tipo P anno 1976 Prot. n 184;

B) Comune di Canosa Sannita – Chieti (*come da visure storiche estratte ed allegate All. 02*)

- ⇒ **Beni immobili** di proprietà della Soc ***** - **P.IVA n** *****, sede in Bergamo, via Guerrazzi, 9 - Leg. Rapp. sig. ***** c.f. ***** - Prop. 1/1
 - al NCEU - Fg 5 P.Ila n 1008 - Sub 8 - Cat D/1



- 2) **Modifica al Contratto affitto di ramo d'azienda (punto 1)**, tra le medesime parti, al **canone annuale ribassato di € 24.000,00** (diconsiEuroVentiquattromila/00) oltre Iva ed oneri di Legge, **trascritto a Chieti il 19/10/2020 al n 15388/11627**, con **l'estensione della durata di ulteriori anni 10**, con scadenza pertanto al **16/09/2038** (*art. 1 Modifica Contratto affitto ramo d'azienda*); restano invariate le restanti clausole di cui al contratto originario.

7. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

I singoli lotti di vendita sono stati individuati in funzione delle seguenti peculiarità immobiliari: per ubicazione territoriale e per configurazione catastale: suddivisione dei subalterni ed elaborato planimetrico per perimetrazione aree pertinentziali e funzionali, attuale destinazione d'uso assentita e presente, nonché poter prospettare e perseguire contestualmente più soluzioni di vendita possibili sul mercato. Nel dettaglio i singoli lotti:

A) Comune di Arielli – Chieti

Lotto n 1:

Beni immobili di proprietà della **Soc ***** - P.IVA n *******, sede in Bergamo, via Guerrazzi, 9 - leg. Rapp. sig. ***** c.f ***** - Prop. 1/1
→ al NCEU - Fg 5 - P.Illa n 4125 - Cat D/1 – al NCT Ente Urbano – sup. 4.255,00 mq.

Lotto n 2:

Beni immobili di proprietà della **Soc ***** - P.IVA n *******, sede in Bergamo, via Guerrazzi, 9 - leg. Rapp. sig. ***** c.f ***** - Prop. 1/1
→ al NCEU Fg 5 - P.Illa n 4276 - Cat D/1 – al NCT Ente Urbano – sup. 1.270,00 mq con inclusa al NCT Fg 5 P.Illa n 4038 relitto stradale SP – sup. 90,00 mq

Lotto n 3:

Beni immobili di proprietà della **Soc ***** - P.IVA n *******, sede in Bergamo, via Guerrazzi, 9 - Leg. Rapp. sig. ***** c.f ***** - Prop. 1/1
→ al NCEU Fg 5 - P.Illa n 159 - Sub 9 - Cat D/7

Lotto n 4:

Beni immobili di proprietà della **Soc ***** - P.IVA n *******, sede in Bergamo, via Guerrazzi, 9 - Leg. Rapp. sig. ***** c.f ***** - Prop. 1/1
→ al NCEU Fg 5 - P.Illa n 159 - Sub 10 - Cat A/3

Lotto n 5:



Beni immobili di proprietà della Soc ***** - P.IVA n *****, sede in Bergamo, via Guerrazzi, 9 - Leg. Rapp. sig. ***** c.f ***** - Prop. 1/1
→ al NCEU Fg 5 - P.Ila n 159 - Sub 11 - Cat D/7

Lotto n 6:

Beni immobili di proprietà della Soc ***** - P.IVA n *****, sede in Bergamo, via Guerrazzi, 9 - Leg. Rapp. sig. ***** c.f ***** - Prop. 1/1
→ al NCEU Fg 5 - P.Ila n 159 - Sub 12 - Cat D/7

Lotto n 7:

Beni immobili di proprietà della Soc ***** - P.IVA n *****, sede in Bergamo, via Guerrazzi, 9 - Leg. Rapp. sig. ***** c.f ***** - Prop. 1/1
→ al NCEU Fg 5 - P.Ila n 159 - Sub 13 - Cat D/7 - Fabbricato per attività produttiva non suscettibile di destinazione diversa (ex cantina enologica)
→ al NCEU Fg 5 - P.Ila n 159 - Sub 2 - Cat D/1 – Cabina elettrica

Lotto n 8:

Beni immobili di proprietà della Soc ***** - P.IVA n *****, sede in Bergamo, via Guerrazzi, 9 - Leg. Rapp. sig. ***** c.f ***** - Prop. 1/1
→ al NCEU Fg 5 - P.Ila n 159 - Sub 5 - Cat C/1

Lotto n 9:

Beni immobili di proprietà della Soc ***** - P.IVA n *****, sede in Bergamo, via Guerrazzi, 9 - Leg. Rapp. sig. ***** c.f ***** - Prop. 1/1
→ al NCEU Fg 5 - P.Ila n 159 - Sub 14 - Cat C/1

Lotto n 10:

Beni immobili di proprietà della Soc ***** - P.IVA n *****, sede in Bergamo, via Guerrazzi, 9 - Leg. Rapp. sig. ***** c.f ***** - Prop. 1/1
→ al NCEU Fg 5 - P.Ila n 159 - Sub 6 - Cat A/3

Lotto n 11:

Beni immobili di proprietà della Soc ***** - P.IVA n *****, sede in Bergamo, via Guerrazzi, 9 - Leg. Rapp. sig. ***** c.f ***** - Prop. 1/1
→ al NCEU Fg 5 - P.Ila n 159 - Sub 7 - Cat A/3

Lotto n 12:

Beni immobili di proprietà della Soc ***** - P.IVA n *****, sede in Bergamo, via Guerrazzi, 9 - Leg. Rapp. sig. ***** c.f ***** - Prop. 1/1



→ al NCT Fg 5 - P.lla n 92 – Area edificabile destinazione urbanistica Zona D Sotto ambito D/2 – sup. totale pari a 2.648,00 mq.

B) Comune di Canosa Sannita – Chieti

Lotto n 13:

Beni immobili di proprietà della **Sig.ra ******* – Prop. 1/1

→ al NCEU - Fg 5 P.lla n 1008 - Sub 6 - Cat D/1

Lotto n 14:

Beni immobili di proprietà di ***** – c.f. *****, ***** - Prop. 1/1

→ al NCEU – Fg 5 – P.lla n 1008 - Sub 3 - Cat A/2

Lotto n 15:

Beni immobili di proprietà di ***** – c.f. *****, ***** - Prop. 1/1

→ al NCEU – Fg 5 – P.lla n 1008 - Sub 7 - Cat D/1

Lotto n 16:

Beni immobili di proprietà della **Soc ***** - P.IVA n *******, sede in Bergamo, via Guerrazzi, 9 - Leg. Rapp. sig. ***** c.f. ***** - Prop. 1/1

→ al NCEU - Fg 5 P.lla n 1008 - Sub 8 - Cat D/1

Lotto n 17:

Beni immobili di proprietà di ***** – c.f. *****, ***** - Prop. 1/1

→ al NCEU – Fg 5 – P.lla n 1008 - Sub 2 - Cat A/2

Lotto n 18:

Beni immobili di proprietà della **Sig.ra ******* – Prop. 1/1

→ al NCEU - Fg 5 P.lla n 1008 - Sub 9 - Cat D/1

Lotto n 19: escluso dal presente avviso di vendita

C) Comune di Crecchio – Chieti

Lotto n 20: escluso dal presente avviso di vendita

D) Comune di Francavilla al Mare – Chieti

Lotto n 21: escluso dal presente avviso di vendita



I suddetti singoli lotti sono rappresentati ed individuati graficamente come segue:

Comune di Arielli (Ch)

- **Lotto n 1** = coincide con l'intero immobile così come da relative visure planimetriche;
- **Lotto n 2** = coincide con l'intero immobile così come da relative visure planimetriche;
- **Lotto n 3, Lotto n 4, Lotto n 5, Lotto n 6, Lotto n 7, Lotto n 8, Lotto n 9, Lotto n 10, Lotto n 11** = come rappresentati sul relativo elaborato planimetrico (All. 03);
- **Lotto n 12** = coincide con l'intera particella al NCT;

Comune di Canosa Sannita (Ch)

- **Lotto n 13, Lotto n 14, Lotto n 15, Lotto n 16, Lotto n 17, Lotto n 18** = come rappresentati sul relativo elaborato planimetrico (All. 03);
- **Lotto n 19** = escluso dal presente avviso di vendita

Comune di Crecchio (Ch)

- **Lotto n 20** = escluso dal presente avviso di vendita

Comune di Francavilla al Mare (Ch)

- **Lotto n 21** = escluso dal presente avviso di vendita

8. I BENI IMMOBILI UBICATI NEL COMUNE DI ARIELLI (CH)

Nel **Comune di Arielli (Ch)** risultano ubicati:

Beni immobili di proprietà della **Soc ******* - **P.IVA n *******, sede in Bergamo, via Guerrazzi, 9 - leg. Rapp. sig. ***** c.f ***** - Prop. 1/1

- al NCEU - Fg 5 - P.lla n 4125 - Cat D/1 – al NCT Ente Urbano – sup. 4.255,00 mq.
- al NCT - Fg 5 - P.lla n 92 – terreno edific. Zona D Sotto ambito D/2 – sup. 2.690,00 mq.
- al NCEU Fg 5 - P.lla n 4276 - Cat D/1 – al NCT Ente Urbano – sup. 1.270,00 mq con inclusa al NCT Fg 5 P.lla n 4038 relitto stradale SP – sup. 90,00 mq
- al NCEU Fg 5 - P.lla n 159 - Sub 2 - Cat D/1, Sub 5 - Cat C/1, Sub 6 - Cat A/3, Sub 7 - Cat A/3, Sub 9 - Cat D/7, Sub 10 - Cat A/3, Sub 11 - Cat D/7, Sub 12 - Cat D/7, Sub 13 - Cat D/7, Sub 14 - Cat C/1 - al NCT la P.lla 159 ha sup. totale pari a 9.468,00 mq.

A seguire i medesimi suddivisi per singoli lotti (All. 03).

8.1 DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI: LOTTO 1

Lotto n 1:

Beni immobili di proprietà della **Soc ******* - **P.IVA n *******, sede in Bergamo, via Guerrazzi, 9 - leg. Rapp. sig. ***** c.f ***** - Prop. 1/1



→ al NCEU - Fg 5 - P.lla n 4125 - Cat D/1 – al NCT Ente Urbano – sup. 4.255,00 mq.

Il compendio è costituito principalmente da **tre corpi di fabbrica: Palazzina + Corpo Servizi + Capannone**, distinti strutturalmente ed architettonicamente, ma connessi e correlati dal punto di vista funzionale e della fruibilità spaziale; è ubicato nella zona industriale Zona D – Sotto ambito D2 attività produttive, artigianali, commerciali e per servizi ad intervento diretto del Comune di Arielli (Ch).

I dati generali ed urbanistici sono:

sedime esterno carrabile interamente in cls del tipo industriale, con doppio accesso carrabile, principale dalla SS 538, e posteriore, dalla via Comunale Ortonese, presenza di ampia area adibita a parcheggio sul fronte anteriore, l'area è totalmente fruibile e accessibile ai mezzi, è presente una rampa carrabile esterna (struttura pre-fabbricata) sul lato dx, di accesso al p primo, nonché una seconda rampa di accesso per carico e scarico al seminterrato, sempre sul medesimo prospetto; i dati urbanistici sono:

- sup. disponibile mq 3.370,00 circa
- sup. max coperta mq 1.179,50 circa, pari al 35% della sup disponibile
- sup. coperta progetto: corpo capannone mq 897,12, corpo palazzina mq 202,52, corpo servizi mq 51,60, con gradinata mq 21,23 e collegamenti interni mq 5,70, per complessivi mq 1.178,17, con relativa area scoperta di pertinenza perimetrale totalmente accessibile e fruibile, dati da accesso atti presso UTC Comune di Arielli. (All. 05).

Relativamente alle **caratteristiche costruttive generali** si è riscontrato quanto segue:

- per **corpo capannone**: struttura portante pre-fabbricata pilastri e travi, impalcato p primo e secondo realizzato con tegoli prefabbricati, sovrastante massetto cls di tipo industriale; pilastri con mensola per carroponte scorrevole; copertura con tegoli con doppia falda, colmo longitudinale; sistema di finestre a nastro in alluminio del tipo “vetro camera” per entrambi livelli (All.05).
- per **corpo Palazzina e Servizi**: struttura portante in c.a. travi e pilastri, con solai del tipo latero-cementizio, infissi esterni in alluminio con vetro camera e tapparelle elettrificate in pvc; le pareti di tamponatura sono internamente intonacate e verniciate, esternamente con cortina a faccia vista, e balcone con balaustra in acciaio e pannelli in vetro per p rialzato e p primo; il blocco vano scala elicoidale con ascensore è in struttura c.a con chiusura continua in acciaio e vetro per l'intero sviluppo volumetrico. I pavimenti e rivestimenti sono in gres e/o similari.



Relativamente alle **caratteristiche generali**:

a) il corpo Palazzina, fronte SS 538 accesso principale, di forma ottagonale, si sviluppa su **4 livelli**:

- **p seminterrato** ad uso magazzino-deposito carpenteria (quota -3,20 mt), con rampa carrabile per accesso diretto carico-scarico, e locali di servizio, altezza interpiano h 4,00 circa, con collegamento diretto ai livelli superiori mediante blocco scala elicoidale in c.a. collocata esternamente, e fruibile autonomamente con ascensore; è presente un soppalco con struttura in acciaio ad uso deposito mq 48,00 circa;
- **p rialzato** ad uso commerciale show-room, (quota +1,10 mt), con area reception ed attesa, altezza interpiano h 3,50, con gradinata esterna di accesso e ballatoio perimetrale, oltre al collegamento ai livelli superiori ed inferiore, mediante blocco scala elicoidale di cui sopra;
- **p primo** ad uso commerciale esposizione, (quota +4,90 mt), altezza interpiano h 3,00, con balcone frontale, oltre al collegamento ai livelli superiori ed inferiore, mediante blocco scala elicoidale di cui sopra;
- **p secondo** ad uso amministrativo, con uffici, sala riunione, locale servizi ed attesa (quota +8,20 mt), altezza interpiano h 3,00, oltre al collegamento ai livelli superiori ed inferiore, mediante blocco scala elicoidale di cui sopra.

b) il corpo Servizi, è ubicato sul fronte posteriore della palazzina, interposto a connessione del successivo corpo Capannone; di forma rettangolare, si sviluppa su **2 livelli**:

- **p seminterrato** ad uso magazzino-deposito carpenteria (quota -3,20 mt) è parte integrante del suddetto piano seminterrato, con altezza interpiano h 4,00 circa;
- **p rialzato** costituito da due volumi distinti con quote differenziate, un primo livello mezzanino, con accesso esterno e dal corpo capannone, adibito a locali spogliatoi, docce e servizi, e locali tecnici; un secondo volume, accessibile esclusivamente dal p rialzato, anch'esso con destinazione blocco servizi;
- **p primo**, come open space di collegamento e fruibilità tra il p primo del corpo Palazzina ed il p primo del corpo Capannone, (quota +7,90 mt), altezza interpiano h 3,00, con pareti finestrate. La copertura è del tipo piana.

c) il corpo Capannone, ubicato sul fronte posteriore, dietro il Corpo Palazzina e servizi, è costituito da un volume regolare a pianta rettangolare, con n 3 accessi carrabili ubicati sui rispettivi fronti liberi; lo spazio interno si sviluppa su n 2 livelli:



- **p terra:** costituito da un unico spazio, senza soluzione di continuità, ad uso produzione carpenteria, (quota 0,00 mt), con n 3 ingressi carrabili a raso con porte sezionali a libro, blocco scala di collegamento a ridosso del corpo servizi, con predisposizione ascensore laterale. Dimensioni esterne ml 50,40 x 18,00 circa, con h 15,00 mt circa tot esterna, altezza interpiano p terra sotto trave pari a mt 6,90, con h tegolo strutturale di mt 1,00; sono presenti internamente, lungo le pareti longitudinali, soppalchi in acciaio a doppia altezza ad uso deposito materiale semilavorato, accessibili con scaletta in acciaio. È presente un carroponete a doppia trave portante, con binari longitudinali su mensola (pilastro pre-fabbricato) della OMIS Spa della portata di ton. 6,30, con relativo argano di sollevamento a fune a scorrimento trasversale; il pavimento è del tipo cls industriale verniciato presumibilmente con resine, di colore rosso.
- **p primo:** costituito da un unico spazio, senza soluzione di continuità, ad uso lavorazione semilavorati (quota 7,90 mt), con accesso dal blocco scala di collegamento a ridosso del corpo servizi, con predisposizione ascensore laterale; altezza interpiano p primo sotto trave pari a mt 4,40 circa, oltre h 1,80 circa del tegolo strutturale finale.

Per quanto concerne **gli impianti tecnologici** presenti: gli impianti elettrico, idrico termico sanitario sono presenti nell'intero compendio, funzionanti e a vista per il blocco capannone, sotto-traccia per il corpo palazzina e servizi.

Le **condizioni generali di manutenzione ed uso** allo stato attuale dell'intero compendio sono buone, sia per gli interni sia per gli esterni, stanti l'assenza di evidenti quadri di degrado e/o dissesto, nonché le caratteristiche delle finiture e lo stato d'uso riscontrato; il tutto come rappresentato in apposito report fotografico (All. 05).

Nel dettaglio, per quanto concerne la **senescenza fisica**: decremento causato da utilizzo precedente e/o in corso, manutenzione eseguita, fattori ambientali e/o accidentali, danni da vibrazioni, sollecitazioni, ecc, il **compendio immobiliare non denota** condizioni-peculiarità negative o decrementali, se non quelle dovute all'uso ordinario corrente in funzione dell'attività di lavorazione attualmente esercitata, sia che trattasi in primis del corpo capannone e/o palazzina con servizi; per quanto attiene **l'obsolescenza funzionale** (utilità pratica), ossia la riduzione presunta del valore a causa dell'inadeguatezza del compendio per le attività-funzioni previste e/o in corso, es: avanzamento tecnologico, nuove esigenze dell'utenza, costi di gestione, il **compendio immobiliare non denota** condizioni-peculiarità negative o decrementali.



8.1.1 REGOLARITÀ TECNICO-AMMINISTRATIVA.

In ordine alla verifica della regolarità tecnico-amministrativa degli immobili in oggetto, riguardante gli ambiti catastale ed urbanistico- edilizio, il sottoscritto - tenuto conto della documentazione reperita, delle informazioni assunte e degli accertamenti esperiti sui luoghi - con separata disamina illustra le risultanze seguenti.

8.1.2 VERIFICA REGOLARITÀ CATASTALE.

Dalla disamina e verifica comparativa di quanto rappresentato nelle visure planimetriche estratte presso l'Ag. del Territorio della Prov. di Chieti, e lo stato attuale dei luoghi, nel dettaglio delle singole unità immobiliari, con separato e contestuale riferimento ai singoli piani del manufatto, si precisa quanto a seguire:

⇒ il **corpo Palazzina**, fronte SS 538 accesso principale, di forma ottagonale, si sviluppa su **4 livelli**:

- **p seminterrato**: congruente con la rappresentazione catastale, fatta eccezione per la presenza della struttura soppalco in acciaio;
- **p rialzato ad uso commerciale**: congruente con la rappresentazione catastale;
- **p primo ad uso commerciale**: non è rappresentato il p primo, presumibilmente per un errore formale di compilazione/deposito del docfa originario, è presente direttamente il p secondo a destinazione uffici (originariamente);
- **p secondo ad uso amministrativo**: non è congruente la rappresentazione catastale, allo stato attuale la suddivisione degli spazi interni risulta del tutto diversa.

⇒ il **corpo Servizi**:

- **p seminterrato ad uso magazzino-deposito**: congruente con la rappresentazione catastale;
- **p rialzato**: congruente con la rappresentazione catastale;
- **p primo**: congruente con la rappresentazione catastale;

⇒ il **corpo Capannone**:

- **p terra ad uso produttivo**: congruente con la rappresentazione catastale, al netto della presenza delle strutture soppalcate a doppio livello per deposito semilavorati;
- **p primo ad uso produttivo**: congruente con la rappresentazione catastale.

8.1.3 VERIFICA REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA.

Relativamente alla verifica di regolarità tecnico-amministrativa dei beni in esame - segnatamente della corrispondenza tra l'attuale stato dei luoghi ed i pregressi titoli edilizi, limitata al fabbricato



abitativo stante l'impossibilità di accedere agli annessi esterni - il sottoscritto precisa di aver reperito, a seguito di formale richiesta di accesso agli atti e correlate ricerche, i seguenti titoli autorizzativi:

- **CE Concessione Edilizia n 14/1995 del 29/04/1995 (Prat n 5)** - Progetto per la costruzione di uno stabilimento per carpenteria metallica Ditta ***** - Progettista Arch Mario Di Nisio
- **CE n 17/1996 in Variante (Cronol 334 Prat n 23)** alla **CE n 14/1995** - Progetto per la costruzione di uno stabilimento per carpenteria metallica Ditta ***** - Progettista Arch Mario Di Nisio: per traslazione capannone e realizzazione della rampa carrabile laterale, variazione allaccio acque nere, variazione con incremento altezza fuori terra del capannone, resta invariato il corpo palazzina.
- **CE n 4/2000 in Variante (Prat n 26/1999 Prot n 2873/99)** alle precedenti **CE 14/1995 + CE 17/1996** - Progetto per la costruzione di uno stabilimento per carpenteria metallica Ditta ***** - Progettista Arch Mario Di Nisio: per variazioni vano scala e ascensore con aumento della superficie, variazione altezza utile interna del seminterrato con abbassamento della quota delle fondazioni, aggiunta della balconata al p rialzato ed allargamento della rampa esterna di collegamento al medesimo livello, realizzazione tettoia aperta con struttura metallica al p primo del corpo servizi di collegamento al corpo capannone, inoltre previsioni sulla recinzione perimetrale esterna fronte SS 538 con arretramento, realizzazione cancello carrabile con area di sosta temporanea ai mezzi, resta invariato l'accesso sul fronte posteriore strada comunale Ortonese.
- **DIA del 28/07/2000** ai sensi della L 662 del **23/12/1996** variante alla **CE n 4/2000** per modifiche alla sistemazione esterna, nel dettaglio dei parcheggi e delle aree a verde,
- **CE n 02/2001** in data **23/02/2001**: **variante** alla **CE 4/2000** e succ **DIA prot n 2.236** esclusivamente per cambio destinazione d'uso del locale seminterrato del corpo palazzina da parcheggio coperto a deposito materiali metallici, la sup a parcheggio è recuperata con le aree esterne a quota ingresso sedime di pertinenza.
- **DIA del 01/06/2001** ai sensi della L 662 del **23/12/1996** per realizzazione divisori al p primo da adibirsi ad uso uffici (**Cronol 1841 del 01/06/2001**); il p primo non sarà pertanto più adibito a deposito campionature ma a uffici-amministrazione.
- **Autorizzazione di Agibilità** in data **20/04/2001 Prot n 1203/01**.

Conclusioni



In merito alla legittimità tecnico-amministrativa dell'immobile oggetto di disamina, ovvero della conformità dello stato dei luoghi alle autorizzazioni assentite, pur limitata, per quanto in narrativa, al compendio produttivo in oggetto, tenuto debitamente conto:

- dei titoli edilizi precedentemente esaminati;
- delle verifiche esperite sui luoghi in occasione delle IOP esperite in sito,

il sottoscritto, con separato riferimento ai distinti livelli, ha riscontrato i seguenti profili di difformità:

a) il corpo Palazzina, fronte SS 538 accesso principale, di forma ottagonale, si sviluppa su **4 livelli**:

- **p seminterrato**: non risulta assentita la presenza della struttura soppalco in acciaio;
- **p rialzato ad uso commerciale**: nessuna difformità;
- **p primo ad uso commerciale**: nessuna difformità, rispettato il titolo assentito in merito all'assegnazione d'uso uffici e relativa ripartizione interna: DIA 30/04/2001; resta da predisporre agg. Docfa come da precisazione al paragrafo 8.2.1 che precede.
- **p secondo ad uso amministrativo**: le difformità riscontrate sono le seguenti: realizzazione parziale della divisione interna come da progetto, conseguente agg. Docfa non in linea allo stato di fatto, difformità urbanistica per eliminazione logge con aumento della sup. utile lorda.

b) il corpo Servizi:

- **p seminterrato ad uso magazzino-deposito**: nessuna difformità;
- **p rialzato**: nessuna difformità;
- **p primo**: nessuna difformità;

c) il corpo Capannone:

- **p terra ad uso produttivo**: nessuna difformità;
- **p primo ad uso produttivo**: nessuna difformità;

non risulta disponibile l'Attestato di Prestazione Energetica.

Conclusivamente, con riferimento all'intero compendio produttivo, stante:

- le rilevate difformità che interessano il compendio produttivo, sia in ambito catastale che urbanistico-edilizio;
- la tipologia delle medesime, presumibilmente, per quanto verificato, sanabili ai sensi delle vigenti normative in materia, DPR n 308 del 6.6.2001 succ. mod. e/o integraz.;



- la necessità di sanare le suddette difformità al fine della corretta trasferibilità del bene immobile, incluse le regolarizzazioni di cui ai singoli Docfa, anche al fine dell'aggiornamento dell'agibilità all'epoca assentita;

al fine della vendita, nonché della determinazione del presunto valore di stima, al momento non essendo possibile una corretta quantificazione analitica dei costi per le suddette regolarizzazioni di cui sopra, le medesime, vengono opportunamente considerate in fase estimativa, procedendo ad una adeguata riduzione del prezzo, in termini statisticamente accettabili.

8.1.4 VERIFICHE IPO-CATASTALI.

Sulla scorta delle verifiche eseguite, nonché della **Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale (Notaio Dott. Niccolò Tiecco, notaio in Perugia, in data 23/08/2023)**, ai sensi della Legge n 302/1998, e del **Pignoramento** trascritto in data **21/07/2023** al **n 10628**, regolarmente depositati agli atti della procedura in oggetto, il sottoscritto, con riferimento alle unità immobiliari di cui al Pignoramento richiamato, riepiloga quanto a seguire (*All. 04*).

8.1.5 VERIFICHE IPO-CATASTALI.

I beni immobiliari di cui al presente **Lotto**, a seguito di verifiche e disamine documentali di quanto estratto presso gli Uffici della Pubblicità immobiliare ex Conservatoria della Prov. di Chieti, risultano essere di proprietà e pervenuti ai medesimi come ricostruito a seguire:

- **di Proprietà:** della Società ***** con sede in Arielli (Ch) per 1/1 proprietà; immobili edificati su area pervenuta per compravendita del Notaio Franchi del 13/05/1996 rep 114365 trascritto a Chieti il 15/05/1996 al numero di RP 5238.

8.1.6 PREGIUDIZIEVOLI E RELATIVI COSTI DI CANCELLAZIONE.

Per i **beni immobili** di cui al presente **Lotto**, in ordine alle **pregiudizievoli gravanti** sui medesimi, e relativi **costi di cancellazione**, con aggiornamento alla **Conservatoria di Chieti**, a tutto il **27/10/2023**, ed **esclusivamente** per le sole **evidenziate in grassetto**, e riferite al **Lotto in oggetto**, risulta quanto segue:

Formalità Pregiudizievoli

- ⇒ **Iscrizione** al n di **RP 1139** e **RG 7134** del **31/03/2007**; mutuo del Notaio Franchi del 30/03/2007 rep 213973 con cui a garanzia della somma di € 1.100.000,00 si iscrive ipoteca volontaria di € 2.200.000,00 in anni 15 a favore Carichieti. **Colpisce Lotti 1 – 2 – 12** (relativamente quest'ultimo lotto, limitatamente la p.lla 4038)



Costo di cancellazione per Lotto € 35,00

- ⇒ **Iscrizione** al n di **RP 1438** e **RG 13653** del **02/08/2012**; mutuo del Notaio Franchi del 27/07/2012 rep 218787 con cui a garanzia della somma di € 500.000,00 si iscrive ipoteca volontaria di € 1.000.000,00 in anni 9 mesi 9 a favore Carichieti. **Colpisce Lotti 1 – 2 – 12** (relativamente quest'ultimo lotto, limitatamente la p.lla 4038)

Costo di cancellazione per Lotto € 35,00

- ⇒ **Iscrizione** al n di **RP 1439** e **RG 13654** del **02/08/2012**; mutuo del Notaio Franchi del 27/07/2012 rep 218788 con cui a garanzia della somma di € 200.000,00 si iscrive ipoteca volontaria di € 400.000,00 in anni 9 mesi 6 a favore Carichieti. **Colpisce Lotti 15 – 16 – 17- 13- 14 -18**

Costo di cancellazione per Lotto € 35,00

- ⇒ **Trascrizione** al n di **RP 11612** e **RG 15424** del **17/09/2018**; locazione ultranovennale del Notaio Franchi del 13/09/2018 rep 221750. A favore ***** con sede Canosa Sannita. **Colpisce Lotti 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 7 – 8 – 9 – 10 - 11 – 15 – 16 – 17** (relativamente quest'ultimo lotto, limitatamente la proprietà *****)

La formalità non si cancella con decreto di trasferimento

- ⇒ **Trascrizione** al n di **RP 11975** e **RG 15940** del **26/09/2018**; costituzione di fondo patrimoniale del Notaio Franchi del 20/09/2018 rep 221760. A favore *****.
Colpisce Lotto 15 – 16 - 17 relativamente sub 2; **Lotto 13 - 14** relativamente sub 3

La formalità non si cancella con decreto di trasferimento

- ⇒ **Iscrizione** al n di **RP 1545** e **RG 14672** del **08/10/2020**; decreto ingiuntivo del Tribunale di Lanciano del 22/01/2019 rep 24 con cui a garanzia della somma di € 99.954,00 si iscrive ipoteca di € 190.000,00 a favore Banca di Credito Cooperativo Sangro Teatina di Atesa Srl. **Colpisce tutti i Lotti.**

Costo di cancellazione per lotto 0,50% minor somma tra prezzo di aggiudicazione e totale iscrizione; oltre 94,00 di spese fisse.

- ⇒ **Trascrizione** al n di **RP 11627** e **RG 15388** del **19/10/2020**; locazione ultranovennale del Notaio Borrelli del 16/10/2020 rep 32915. A favore ***** con sede Canosa Sannita. **Colpisce Lotti 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 7 – 8 – 9 – 10 - 11 – 15 – 16 – 17** (relativamente quest'ultimo lotto, limitatamente la proprietà *****)

La formalità non si cancella con decreto di trasferimento



⇒ **Iscrizione** al n di **RP 2204** e **RG 19331** del **19/10/2022**; ipoteca amministrativa dell'Agenzia delle Entrate del 19/10/2022 rep 2301 con cui a garanzia della somma di € 734.665,22 si iscrive ipoteca di € 1.469.330,44. Colpisce Lotto n. 7, limitatamente al sub 13.

Costo di cancellazione 0,50% minor somma tra prezzo di aggiudicazione e totale iscrizione; oltre 94,00 di spese fisse.

⇒ **Iscrizione** al n di **RP 427** e **RG 5514** del **28/03/2023**; ipoteca amministrativa della Soget del 18/02/2023 rep 203270 con cui a garanzia della somma di € 33.791,88 si iscrive ipoteca di € 67.583,76. **Colpisce Lotto 1**

Costo di cancellazione 0,50% minor somma tra prezzo di aggiudicazione e totale iscrizione; oltre 94,00 di spese fisse.

⇒ **Trascrizione** al n di **RP 10628** e **RG 13395** del **21/07/2023**; verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Chieti del 01/07/2023 rep 462. A favore Organa Spv Srl con sede in Conegliano. **Colpisce tutti i Lotti.**

Costo di cancellazione per Lotto € 294,00

Aggiornamento conservatoria di Chieti a tutto il 27/10/2023.

8.1.7 CONSISTENZE DIMENSIONALI.

Le consistenze dimensionali delle unità immobiliari oggetto di stima, ai fini di massima oggettività del dato analitico, sono state desunte dalle visure catastali acquisite, e raffrontate in sede di IOP relativamente alle dimensioni e superfici totali dei medesimi beni, e computate ai sensi dell'Allegato "C" al D.P.R. 138/1998, succ. modif. e/o integraz., e riassunte come da quadro sinottico che segue.

**LOTTO N 1 - ARIELLI - CH - FG 5 - P.LLA 4125 - CAT D/1**

	LIVELLO	DIM	DIM	SUP LORD	COEF MER.	SUP COMM.
Piano terra (rialzato)						
a) Area sedime proprietà totale (p.lla 4125)				4255,00		
b) Tot Sup Coperta (d+i+l)				1622,74		
c) Area di pertinenza esterna (a-b)				2632,26	15%	394,84
d) PT - Tot (e+f+g+h)				1182,74		
e) Capannone produzione				897,12	100%	897,12
f) Palazzina (Show room + uffici)				202,52	100%	202,52
g) Gruppo servizi				51,60	100%	51,60
h) Vano scala + ascensore				31,50	90%	28,35
i) Rampa carrabile (capan. prod.)				350,00	8%	28,00
l) Loggia-camminamento perimetrale esterna				90,00	10%	9,00
<u>ToT Sup Commerciale PT</u>						<u>1611,43</u>
Piano seminterrato						
m) PS - Tot (o+p)				289,62		
n) Area deposito				258,12	100%	258,12
o) Servizi + ascensore + vano scala				31,50	90%	28,35
p) Rampa carrabile (capan. Prod.)				145,00	8%	11,60
q) Sopplaco in metallo (x deposito)				48,00	15%	7,20
<u>ToT Sup Commerciale PS</u>						<u>305,27</u>
Piano primo						
r) PP - Tot (s+t+u+v)						
s) Capannone produzione				897,12	100%	897,12
t) Palazzina (Show room + uffici)				202,52	100%	202,52
u) Terrazzo				51,60	50%	25,80
v) Vano scala + ascensore				31,50	90%	28,35
<u>ToT Sup Commerciale PP</u>						<u>1153,79</u>
Piano secondo						
z) PS - Tot (....)						
y) Capannone produzione				897,12	100%	897,12
j) Palazzina (Show room + uffici)				202,52	100%	202,52
k) Terrazzo				51,60	50%	25,80
x) Vano scala + ascensore				31,50	90%	28,35
<u>ToT Sup Commerciale PS</u>						<u>1153,79</u>
Piano copertura (terrazzo)						
PCOP - Tot				897,12	10%	89,71
<u>ToT Sup Commerciale PCOP (d)</u>						<u>89,71</u>
TOT SUP COMM						4313,99



8.2 DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI: LOTTO 2

Lotto n 2:

Beni immobili di proprietà della Soc ***** - **P.IVA** n ***** , sede in Bergamo, via Guerrazzi, 9 - leg. Rapp. sig. ***** c.f ***** - Prop. 1/1

- al NCEU Fg 5 - P.lla n 4276 - Cat D/1 – al NCT Ente Urbano – sup. 1.270,00 mq con inclusa al NCT Fg 5 P.lla n 4038 relitto stradale SP – sup. 90,00 mq

Il compendio è ubicato nella zona industriale Zona D – Sotto ambito D2 attività produttive, artigianali, commerciali e per servizi ad intervento diretto del Comune di Arielli (Ch), censito catastalmente come sopra, è costituito da un unico corpo di fabbrica, ubicato fronte SS 538, inclusa la p.lla 4038, fronte strada quale relitto stradale-ente urbano.

I dati generali ed urbanistici sono:

sedime di forma regolare trapezoidale, carrabile interamente in cls del tipo industriale, con accesso principale dalla SS 538, con ampia area adibita a parcheggio sul fronte di accesso, l'area è totalmente fruibile e accessibile ai mezzi, e recintata perimetralmente, i dati urbanistici sono:

- sup. disponibile mq 1.360,00 circa
- sup. max coperta mq 544,00 circa, pari al 40% della sup disponibile
- sup. coperta progetto: corpo capannone mq 519,73, di cui mq 147,66 circa a tettoia, con mq 200,00 di parcheggi e mq 115,00 di sup permeabile (All. 05).

Relativamente alle **caratteristiche costruttive generali** si è riscontrato quanto segue:

- **corpo capannone:** struttura portante pre-fabbricata pilastri e travi, con solaio anch'esso del tipo prefabbricato a tegoli, si sviluppa su n 3 piani f.t., oltre servizi vano scala e vano ascensore; le pareti di tamponatura sono realizzate con pannelli pre-fabbricati tipo sandwich di cm 20 coibentati, con sup esterna a vista con granigliato; la struttura di copertura è del tipo piano calpestabile;

Relativamente alle **caratteristiche generali:**

il compendio produttivo si sviluppa come segue:

- **p terra** ad uso produttivo (quota +0,00 mt), con blocco servizi e vano scala-ascensore, nonché area con montacarichi a vista, open space, con altezza interpiano h 5,76;
- **p primo** ad uso commerciale esposizione, (quota +6,09 mt), altezza interpiano h 3,44, con area ufficio, blocco servizi, vano scala e ascensore;
- **p secondo** ad uso commerciale esposizione, (quota +9,98 mt), altezza interpiano h 3,43, con area ufficio, blocco servizi, vano scala e ascensore.



Gli infissi sono in alluminio con vetro camera, i pannelli di tamponatura esterna del tipo sandwich coibentati finitura pitturata internamente, le ripartizioni interne ove presenti, sono realizzate con pannelli ed intercapedine, finitura intonacato con pittura; i pavimenti del p terra zona produzione e p primo e secondo delle aree espositive sono in massetto industriale rifinite al quarzo, per la zona uffici e servizi sono in piastrelle in gres.

Per quanto concerne **gli impianti tecnologici** presenti: impianti elettrico, idrico termico sanitario sono presenti nell'intero compendio, a vista nelle aree produttive ed esposizione, e risultano funzionanti.

Le **condizioni generali di manutenzione ed uso** allo stato attuale dell'intero compendio sono buone, sia per gli interni sia per gli esterni, stanti l'assenza di evidenti quadri di degrado e/o dissesto, nonché le caratteristiche delle finiture e lo stato d'uso riscontrato; il tutto come rappresentato in apposito report fotografico (All. 05).

Nel dettaglio, per quanto concerne la **senescenza fisica**: decremento causato da utilizzo precedente e/o in corso, manutenzione eseguita, fattori ambientali e/o accidentali, danni da vibrazioni, sollecitazioni, ecc, il **compendio immobiliare non denota** condizioni-peculiarità negative o decrementali, se non quelle dovute all'uso ordinario corrente in funzione dell'attività di lavorazione attualmente esercitata, stante anche l'epoca di realizzazione 2007; per quanto attiene **l'obsolescenza funzionale** (utilità pratica), ossia la riduzione presunta del valore a causa dell'inadeguatezza del compendio per le attività-funzioni previste e/o in corso, es: avanzamento tecnologico, nuove esigenze dell'utenza, costi di gestione, il **compendio immobiliare non denota** condizioni-peculiarità negative o decrementali, anche in considerazione della tipologia costruttiva e spaziale.

8.2.1 REGOLARITÀ TECNICO-AMMINISTRATIVA.

In ordine alla verifica della regolarità tecnico-amministrativa degli immobili in oggetto, riguardante gli ambiti catastale ed urbanistico- edilizio, il sottoscritto - tenuto conto della documentazione reperita, delle informazioni assunte e degli accertamenti esperiti sui luoghi - con separata disamina illustra le risultanze seguenti.

8.2.2 VERIFICA REGOLARITÀ CATASTALE.

Dalla disamina e verifica comparativa di quanto rappresentato nelle visure planimetriche estratte presso l'Ag. del Territorio della Prov. di Chieti, e lo stato attuale dei luoghi, nel dettaglio delle



single unità immobiliari, con separato e contestuale riferimento ai singoli piani del manufatto, si precisa quanto a seguire:

- **p terra uso produttivo:** congruente con la rappresentazione catastale;
- **p primo ad uso commerciale-esposizione:** congruente con la rappresentazione catastale;
- **p secondo ad uso commerciale-esposizione:** congruente con la rappresentazione catastale;

8.2.3 VERIFICA REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA.

Relativamente alla verifica di regolarità tecnico-amministrativa dei beni in esame - segnatamente della corrispondenza tra l'attuale stato dei luoghi ed i pregressi titoli edilizi, limitata al fabbricato abitativo stante l'impossibilità di accedere agli annessi esterni - il sottoscritto precisa di aver reperito, a seguito di formale richiesta di accesso agli atti e correlate ricerche, i seguenti titoli autorizzativi:

- **PdC Permesso di Costruire n 3 del 26/01/2007 Cron. 995/07** per realizzazione di opificio produttivo rilasciato in data **26/01/2007 n 3**, progettisti Geom Giandomenico Scioletti e Arch Giovina Scioletti;
- **Comunicazione Attività Libera anno 2012 Tit VI Prot n 2138 del 26/06/2012**

Conclusioni

In merito alla legittimità tecnico-amministrativa dell'immobile oggetto di disamina, ovvero della conformità dello stato dei luoghi alle autorizzazioni assentite, pur limitata, per quanto in narrativa, al compendio produttivo in oggetto, tenuto debitamente conto:

- dei titoli edilizi precedentemente esaminati;
- delle verifiche esperite sui luoghi in occasione delle IOP esperite in sito,

il sottoscritto, con separato riferimento ai distinti livelli, ha riscontrato quanto a seguire:

- **p terra uso produttivo:** nessuna difformità riscontrata;
- **p primo ad uso commerciale-esposizione:** nessuna difformità riscontrata;
- **p secondo ad uso commerciale-esposizione:** nessuna difformità riscontrata;

non risulta disponibile l'Attestato di Prestazione Energetica.

Conclusivamente, con riferimento all'intero compendio produttivo, stante:

- l'assenza di difformità,

al fine della vendita, nonché della determinazione del presunto valore di stima, non saranno considerate eventuali oneri per sanatorie e/o regolarizzazioni.



8.2.4 VERIFICHE IPO-CATASTALI.

Sulla scorta delle verifiche eseguite, nonché della **Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale** (Notaio Dott. Niccolò Tiecco, notaio in Perugia, in data **23/08/2023**), ai sensi della Legge n 302/1998, e del **Pignoramento** trascritto in data **21/07/2023** al **n 10628**, regolarmente depositati agli atti della procedura in oggetto, il sottoscritto, con riferimento alle unità immobiliari di cui al Pignoramento richiamato, riepiloga quanto a seguire (*All. 04*).

8.2.5 TITOLO DI PROPRIETÀ.

I beni immobiliari di cui al presente **Lotto**, a seguito di verifiche e disamine documentali di quanto estratto presso gli Uffici della Pubblicità immobiliare ex Conservatoria della Prov. di Chieti, risultano essere di proprietà e pervenuti ai medesimi come ricostruito a seguire:

per la **p.lla 4276**:

- di **Proprietà**: della Società ***** con sede in Arielli (Ch) per 1/1 proprietà; immobili edificati su area pervenuta per compravendita del Notaio Franchi del 23/01/2007 rep 213474 trascritto a Chieti il 05/02/2007 al numero di RP 1930 precedentemente di proprietà di:
sig.ra Di Camillo Lucia, nata a Arielli (Ch) il 14/03/1952 per 1/1 proprietà, immobili pervenuti per compravendita del Notaio De Matteis del 07/09/2001 rep 41599 trascritto a Chieti il 29/09/2001 al numero di RP 11437.

per la **P.lla 4038**:

- medesima proprietà p.lla 4276: della Società ***** con sede in Arielli (Ch) per 1/1 proprietà.
Immobili pervenuti per compravendita del Notaio Franchi del 23/01/2007 rep 213474 trascritto a Chieti il 05/02/2007 al numero di RP 1930
Precedentemente di proprietà di:
_***** per 1/1 proprietà
Immobili pervenuti per compravendita del Notaio De Matteis del 07/09/2001 rep 41599 trascritto a Chieti il 29/09/2001 al numero di RP 11437

8.2.6 PREGIUDIZIEVOLI E RELATIVI COSTI DI CANCELLAZIONE.

Per i **beni immobili** di cui al presente **Lotto**, in ordine alle **pregiudizievoli gravanti** sui medesimi, e relativi **costi di cancellazione**, con aggiornamento alla **Conservatoria di Chieti**, a



tutto il **27/10/2023**, ed **esclusivamente** per le sole **evidenziate in grassetto**, e riferite al **Lotto in oggetto**, risulta quanto segue:

Formalità Pregiudizievoli

- ⇒ **Iscrizione** al n di **RP 1139** e **RG 7134** del **31/03/2007**; mutuo del Notaio Franchi del 30/03/2007 rep 213973 con cui a garanzia della somma di € 1.100.000,00 si iscrive ipoteca volontaria di € 2.200.000,00 in anni 15 a favore Carichieti. **Colpisce Lotti 1 – 2 – 12** (relativamente il Lotto 2, limitatamente la p.lla 4038)
Costo di cancellazione per Lotto € 35,00
- ⇒ **Iscrizione** al n di **RP 1438** e **RG 13653** del **02/08/2012**; mutuo del Notaio Franchi del 27/07/2012 rep 218787 con cui a garanzia della somma di € 500.000,00 si iscrive ipoteca volontaria di € 1.000.000,00 in anni 9 mesi 9 a favore Carichieti. **Colpisce Lotti 1 – 2 – 12** (relativamente quest'ultimo lotto, limitatamente la p.lla 4038)
Costo di cancellazione per Lotto € 35,00
- ⇒ **Iscrizione** al n di **RP 1439** e **RG 13654** del **02/08/2012**; mutuo del Notaio Franchi del 27/07/2012 rep 218788 con cui a garanzia della somma di € 200.000,00 si iscrive ipoteca volontaria di € 400.000,00 in anni 9 mesi 6 a favore Carichieti. **Colpisce Lotti 15 – 16 – 17- 13- 14 -18**
Costo di cancellazione per Lotto € 35,00
- ⇒ **Trascrizione** al n di **RP 11612** e **RG 15424** del **17/09/2018**; locazione ultranovennale del Notaio Franchi del 13/09/2018 rep 221750. A favore ***** con sede Canosa Sannita. **Colpisce Lotti 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 7 – 8 – 9 – 10 - 11 – 15 – 16 – 17** (relativamente quest'ultimo lotto, limitatamente la proprietà *****)
La formalità non si cancella con decreto di trasferimento
- ⇒ **Trascrizione** al n di **RP 11975** e **RG 15940** del **26/09/2018**; costituzione di fondo patrimoniale del Notaio Franchi del 20/09/2018 rep 221760. A favore *****.
Colpisce Lotto 15 – 16 - 17 relativamente sub 2; **Lotto 13 - 14** relativamente sub 3
La formalità non si cancella con decreto di trasferimento
- ⇒ **Iscrizione** al n di **RP 1545** e **RG 14672** del **08/10/2020**; decreto ingiuntivo del Tribunale di Lanciano del 22/01/2019 rep 24 con cui a garanzia della somma di € 99.954,00 si iscrive ipoteca di € 190.000,00 a favore Banca di Credito Cooperativo Sangro Teatina di Atesa ScrL. **Colpisce tutti i Lotti.**



Costo di cancellazione per lotto 0,50% minor somma tra prezzo di aggiudicazione e totale iscrizione; oltre 94,00 di spese fisse.

- ⇒ **Trascrizione** al n di **RP 11627** e **RG 15388** del **19/10/2020**; locazione ultranovennale del Notaio Borrelli del 16/10/2020 rep 32915. A favore ***** con sede Canosa Sannita. **Colpisce Lotti 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 7 – 8 – 9 – 10 - 11 – 15 – 16 – 17** (relativamente quest'ultimo lotto, limitatamente la proprietà *****)

La formalità non si cancella con decreto di trasferimento

- ⇒ **Iscrizione** al n di **RP 2204** e **RG 19331** del **19/10/2022**; ipoteca amministrativa dell'Agenzia delle Entrate del 19/10/2022 rep 2301 con cui a garanzia della somma di € 734.665,22 si iscrive ipoteca di € 1.469.330,44. Colpisce Lotto n. 7, limitatamente al sub 13.

Costo di cancellazione 0,50% minor somma tra prezzo di aggiudicazione e totale iscrizione; oltre 94,00 di spese fisse.

- ⇒ **Iscrizione** al n di **RP 427** e **RG 5514** del **28/03/2023**; ipoteca amministrativa della Soget del 18/02/2023 rep 203270 con cui a garanzia della somma di € 33.791,88 si iscrive ipoteca di € 67.583,76. Colpisce Lotto 1

Costo di cancellazione 0,50% minor somma tra prezzo di aggiudicazione e totale iscrizione; oltre 94,00 di spese fisse.

- ⇒ **Trascrizione** al n di **RP 10628** e **RG 13395** del **21/07/2023**; verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Chieti del 01/07/2023 rep 462. A favore Organa Spv Srl con sede in Conegliano. **Colpisce tutti i Lotti.**

Costo di cancellazione per Lotto € 294,00

Aggiornamento conservatoria di Chieti a tutto il 27/10/2023.

8.2.7 CONSISTENZE DIMENSIONALI.

Le consistenze dimensionali delle unità immobiliari oggetto di stima, ai fini di massima oggettività del dato analitico, sono state desunte dalle visure catastali acquisite, e raffrontate in sede di IOP relativamente alle dimensioni e superfici totali dei medesimi beni, e computate ai sensi dell'Allegato "C" al D.P.R. 138/1998, succ. modif. e/o integraz., e riassunte come da quadro sinottico che segue.

**LOTTO N 2 - ARIELLI - CH - FG 5 - P.LLA 4276 - SUB - CAT D/1**

	LIVELLO	DIM	DIM	SUP LORD	COEF MER.	SUP COMM.
Piano terra						
a) Area sedime proprietà totale (p.lla 4276 + 4038)				1360,00		
b) Tot Sup Coperta				371,14		
c) Area di pertinenza esterna (a-b)				988,86	15%	148,33
d) PT - Tot (e+f)				371,14	100%	371,14
e) Area produzione				328,00		
f) Servizi + ascensore + vano scala				43,14		
g) Pensilina perimetrale esterna				242,26	20%	48,45
<u>ToT Sup Commerciale PT (d+g+c)</u>						<u>567,92</u>
Piano primo						
d) PP - Tot (e+f)				371,14	100%	371,14
e) Area produzione				328,00		
f) Servizi + ascensore + vano scala				43,14		
<u>ToT Sup Commerciale PP (d)</u>						<u>371,14</u>
Piano secondo						
d) PS - Tot (e+f)				371,23	100%	371,23
e) Area produzione				305,87		
f) Servizi + ascensore + vano scala+ufficio				65,36		
<u>ToT Sup Commerciale PS (d)</u>						<u>371,23</u>
Piano copertura (terrazzo)						
d) PCOP - Tot				371,23	10%	37,12
<u>ToT Sup Commerciale PCOP (d)</u>						<u>37,12</u>
TOT SUP COMM						1347,41

8.3 DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI: LOTTO 3 – LOTTO 4 – LOTTO 5

Il compendio in cui sono ubicati i lotti in oggetto, è ubicato nella zona industriale Zona omogenea D – Sotto ambito D1 attività produttive esistenti, artigianali, commerciali e per servizi ad intervento diretto del Comune di Arielli (Ch); è censito catastalmente come sopra, e risulta costituito da un compendio immobiliare costituito da più fabbricati, aventi destinazioni d'uso e caratteristiche tipologiche costruttive eterogenee, con accesso carrabile diretto dalla strada denominata Via Roma e dalla limitrofa strada comunale S. Romano e/o via Valle; orograficamente il sedime è pianeggiante, con pavimento carrabile in bitume, e con ampie aree di sosta e/o manovra anche per mezzi auto-articolati.

Nel dettaglio sulla p.lla 159 insistono n 4 corpi di fabbrica principali, come desumibile dall'elaborato planimetrico e relative visure planimetriche estratte (All. 2–All.3); i medesimi, a loro volta sono suddivisi in singoli subalterni funzionalmente autonomi, e con destinazioni d'uso differenziate, costituenti di fatto i singoli lotti di vendita ((All. 2 – All.3):



- **blocco n 1 (Lotti 3 – Lotto 4 – Lotto 5):** costituito dal fabbricato produttivo-commerciale-residenziale al Fg 5 - P.lla n 159 - Sub 8 – b.c.n.c. piazzale e camminamenti ai sub 9 e 10, P.lla n 159 - Sub 9 - Cat D/7, Sub 10 - Cat A/3, Sub 11 - Cat D/7, tutti derivanti da ex sub. 1 e precedente tipo P anno 1976 Prot. n 184;
- **blocco n 2 (Lotto 6):** al NCEU Fg 5 - P.lla n 159 - Sub 12 - Cat D/7, derivante da ex sub. 1 e precedente tipo P anno 1976 Prot. n 184;
- **blocco n 3 (Lotto 7):** al NCEU Fg 5 - P.lla n 159 - Sub 2 - Cat D/1, Sub 13 - Cat D/7, tutti derivanti da ex sub. 1 e precedente tipo P anno 1976 Prot. n 184;
- **blocco n 4 (Lotto 8, Lotto 9, Lotto 10, Lotto 11):** Fg 5 - P.lla n 159 - Sub 3 – b.c.n.c. piazzale e camminamenti ai sub 5, sub 6, sub 7 e sub 14, Sub 5 (ex sub 1) - Cat C/1, Sub 6 - Cat A/3, Sub 7 - Cat A/3, Sub 14 - Cat C/1, tutti derivanti da ex sub. 1 e precedente tipo P anno 1976 Prot. n 184;

i singoli blocchi individuano a loro volta i vari **Lotti di vendita** come dettagliato nel **paragrafo 7**; per la **p.lla 159** i lotti individuati sono dal **Lotto 3 al Lotto 11 incluso**; per il paragrafo in oggetto, nel dettaglio:

Blocco n 1 (Lotto n 3 + Lotto n 4 + Lotto n 5)

Lotto n 3:

Beni immobili di proprietà della **Soc ******* - **P.IVA n *******, sede in Bergamo, via Guerrazzi, 9 - Leg. Rapp. sig. ***** c.f ***** - Prop. 1/1

- al NCEU Fg 5 - P.lla n 159 - Sub 9 - Cat D/7
- al NCEU Fg 5 - P.lla n 159 - Sub 8 – bcnc al sub 8 e sub 10 (in quota 50%)

Lotto n 4:

Beni immobili di proprietà della **Soc ******* - **P.IVA n *******, sede in Bergamo, via Guerrazzi, 9 - Leg. Rapp. sig. ***** c.f ***** - Prop. 1/1

- al NCEU Fg 5 - P.lla n 159 - Sub 10 - Cat A/3
- al NCEU Fg 5 - P.lla n 159 - Sub 8 – bcnc al sub 8 e sub 10 (in quota 50%)

Lotto n 5:

Beni immobili di proprietà della **Soc ******* - **P.IVA n *******, sede in Bergamo, via Guerrazzi, 9 - Leg. Rapp. sig. ***** c.f ***** - Prop. 1/1

- al NCEU Fg 5 - P.lla n 159 - Sub 11 - Cat D/7

Trattasi di compendio immobiliare a pianta regolare, prossima al rettangolo, costituito da n e subalterni distinti: sub 9, sub 10 e sub 11, con destinazioni d'uso e categorie catastali eterogenee,



e dal sub 8, quale area esterna, benché, di pertinenza ai subalterni 9 e 10; il sub 11, detiene una sua specifica area esterna di pertinenza esclusiva, direttamente graffiata all'unità immobiliare.

L'area risulta direttamente accessibile dalla viabilità principale Via Roma, attraversando di fatto la p.lla 159, che consente di fatto la fruibilità a tutti i fabbricati ubicati sulla p.lla 159 medesima, fatta eccezione per l'area censita come sub 8, accessibile anche dalla via Valle adiacente.

Relativamente alle **caratteristiche costruttive generali** si è riscontrato quanto segue:

- **il blocco 1:** struttura portante orizzontale e verticale realizzata con travi e pilasti in c.a., con pareti di tamponatura esterna in laterizio, presumibilmente del tipo con intercapedine e faccia vista all'esterno; lo spazio interno è a tutt'altezza (h 7,40 mt), senza solaio, con copertura a vista, con sezione ad arco, realizzata con struttura in laterizio, e sovrastante copertura con pannelli sagomati del tipo sandwich, coibentati, presumibilmente oggetto di un intervento di manutenzione; i timpani esterni sono con struttura vetrata, come anche i prospetti laterali, sia frontale che posteriore.

Relativamente alle **caratteristiche generali**:

Esternamente, sul fronte anteriore e posteriore, il fabbricato (blocco 1) presenta una struttura di copertura (tettoia), con relativo piano di carico sopraelevato rispetto al piano stradale principale. Internamente esso risulta suddiviso in due distinti subalterni, con propri accessi e vie di carico, nonché distinti blocchi servizi e/o uffici.

- **Sub 9:** p terra, pianta forma rettangolare allungata, ingressi su ambedue i fronti, vie di carico/scarico anteriori e posteriori con tettoie di protezione, rampa carrabile di avvicinamento sulla parte posteriore del fabbricato; la divisione con il sub 11 contiguo è realizzata con parete sandwich h 3,50 circa, e relativa struttura di ancoraggio a terra. Il pavimento è del tipo industriale in cls colore rosso, senza soluzione di continuità con il sub contiguo 11. **Gli impianti tecnologici** presenti: impianti elettrico, idrico termico sanitario sono presenti e sono nella maggior parte dei casi a vista, e di tipo industriale, non verificabile se a norma o meno.
- **Sub 11:** p terra, forma rettangolare, ingressi su ambedue i fronti, vie di carico/scarico anteriori e posteriori con tettoie e pensilina di protezione, blocco uffici a ridosso della facciata principale, tettoie esterne. La divisione con il sub 9 contiguo è realizzata con parete sandwich h 3,50 circa, e relativa struttura di ancoraggio a terra. Il pavimento è del tipo industriale in cls colore rosso, senza soluzione di continuità con il sub contiguo 9. **Gli impianti tecnologici** presenti: impianti elettrico, idrico termico sanitario sono presenti e



sono nella maggior parte dei casi a vista, e di tipo industriale, non verificabile se a norma o meno.

- **Sub 10:** p terra, forma rettangolare allungata, il volume è autonomo e addossato sul fronte prospiciente via Valle, è realizzato con le medesime caratteristiche costruttive del corpo principale (sub 9+sub 11), è ad uso residenziale, casa del custode, h interpiano pari a mt 3,30; presenta l'accesso sopraelevato con gradinata esterna, e complessivamente n 4 vani. Infissi in alluminio senza vetro camera, ripartizioni interne realizzate in laterizio, con finitura a intonaco pitturato, pavimenti in granigliato (marmittoni). Porte interne in alluminio e vetro semplice o del tipo tamburato. **Gli impianti tecnologici** presenti: impianti elettrico, idrico termico sanitario sono presenti, e risultano funzionanti, non verificabile se a norma o meno.
- **Sub 8:** è l'area esterna di pertinenza al **sub 9** e **sub 10**, in quota parte **pro-indivisa** al 50%, nel dettaglio censita come bcnc; di forma geometrica irregolare, è ubicata in adiacenza al sub 10 e parte sub 9, nonché delimita la proprietà della p.lla 159 a confine con la strada comunale delle Valli (o S. Romano), delimita al contempo l'ingresso carrabile dalla medesima via comunale; da essa si accede alla tettoia posteriore del sub 9.

Le **condizioni generali di manutenzione ed uso** allo stato attuale dell'intero compendio sono scarse, sia per gli interni sia per gli esterni; non sono rilevabili al contempo a vista quadri di dissesto, se non fenomeni diffusi di infiltrazioni, di umidità di risalita e non, di marcescenza degli intonaci delle pareti, con particolare riferimento all'intradosso della copertura ad arco del corpo principale di cui al sub 9 e sub 11, il tutto come desumibile e riscontrato, nonché documentato da apposito report fotografico (All. 05).

Nel dettaglio, per quanto concerne la **senescenza fisica**: decremento causato da utilizzo precedente e/o in corso, manutenzione eseguita, fattori ambientali e/o accidentali, danni da vibrazioni, sollecitazioni, ecc, il **compendio immobiliare denota** evidenti condizioni-peculiarità negative e decrementali, dovute in primis all'assenza di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché al non utilizzo funzionale da tempi oltremodo prolungati, se non temporaneamente, ma per funzioni del tutto estranee a quelle originarie; di fatto, allo stato attuale, risulta non idoneo ad un eventuale uso ordinario corrente in funzione dell'attività di lavorazione per cui originariamente realizzato; per quanto attiene **l'obsolescenza funzionale** (utilità pratica), ossia la riduzione presunta del valore a causa dell'inadeguatezza del compendio per le attività-funzioni previste e/o in corso, es: avanzamento tecnologico, nuove esigenze dell'utenza, costi di gestione,



il **compendio immobiliare** denota condizioni-peculiarità negative e decrementali, in primis per la tipologia costruttiva originaria, nonché per la tipologia spaziale del fabbricato, con particolare riferimento alla tipologia di copertura.

8.3.1 REGOLARITÀ TECNICO-AMMINISTRATIVA.

In ordine alla verifica della regolarità tecnico-amministrativa degli immobili in oggetto, riguardante gli ambiti catastale ed urbanistico- edilizio, il sottoscritto - tenuto conto della documentazione reperita, delle informazioni assunte e degli accertamenti esperiti sui luoghi - con separata disamina illustra le risultanze seguenti.

8.3.2 VERIFICA REGOLARITÀ CATASTALE.

Dalla disamina e verifica comparativa di quanto rappresentato nelle visure planimetriche estratte presso l'Ag. del Territorio della Prov. di Chieti, e lo stato attuale dei luoghi, nel dettaglio delle singole unità immobiliari, con separato e contestuale riferimento ai singoli piani del manufatto, si precisa quanto a seguire:

- **Sub 9: p terra uso produttivo/commerciale:** congruente con la rappresentazione catastale;
- **Sub 11: p terra uso produttivo/commerciale:** congruente con la rappresentazione catastale;
- **Sub 10: p terra uso residenziale, casa del custode:** congruente con la rappresentazione catastale.
- **Sub 8 (bcnc) al sub 9 e sub 10:** congruente con la rappresentazione catastale;

8.3.3 VERIFICA REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA.

Relativamente alla verifica di regolarità tecnico-amministrativa dei beni in esame - segnatamente della corrispondenza tra l'attuale stato dei luoghi ed i pregressi titoli edilizi, limitata al fabbricato abitativo stante l'impossibilità di accedere agli annessi esterni - il sottoscritto precisa di aver reperito, a seguito di formale richiesta di accesso agli atti e correlate ricerche, i seguenti titoli autorizzativi:

- **DIA Prot n 2744 del 19.09.2002** per Lavori di manutenzione straordinaria, risanamento e ridistribuzione interna di opificio produttivo ex stabilimento enologico e ortofrutticolo esistente, Ditta ***** sede in Arielli c.f. e p.iva n *****; l'intervento è afferente l'intero compendio produttivo oggi ubicato sulla p.lla 159, nel dettaglio, dell'attuale:
 - **blocco n 1 (Lotti 3 – Lotto 4 – Lotto 5):** costituito dal fabbricato produttivo-commerciale-residenziale al Fg 5 - P.lla n 159 - Sub 8 – b.c.n.c. piazzale e camminamenti ai sub 9 e 10,



P.lla n 159 - Sub 9 - Cat D/7, Sub 10 - Cat A/3, Sub 11 - Cat D/7, tutti derivanti da ex sub. 1 e precedente tipo P anno 1976 Prot. n 184;

- **blocco n 2 (Lotto 6):** al NCEU Fg 5 - P.lla n 159 - Sub 12 - Cat D/7, derivante da ex sub. 1 e precedente tipo P anno 1976 Prot. n 184;

- **blocco n 3 (Lotto 7):** al NCEU Fg 5 - P.lla n 159 - Sub 2 - Cat D/1, Sub 13 - Cat D/7, tutti derivanti da ex sub. 1 e precedente tipo P anno 1976 Prot. n 184;

- **blocco n 4 (Lotto 8, Lotto 9, Lotto 10, Lotto 11):** Fg 5 - P.lla n 159 - Sub 3 - b.c.n.c. piazzale e camminamenti ai sub 5, sub 6, sub 7 e sub 14, Sub 5 (ex sub 1) - Cat C/1, Sub 6 - Cat A/3, Sub 7 - Cat A/3, Sub 14 - Cat C/1, tutti derivanti da ex sub. 1 e precedente tipo P anno 1976 Prot. n 184;

- **Deposito Certificato di collaudo finale con richiesta di certificato di agibilità** in data **02/02/2007**, con deposito Dich conformità delle opere eseguite, ecc;

- **Rilascio Certificato di Agibilità SUE e SUAP** in data **23/02/2007 Prot. n 334/07** per i seguenti immobili all'epoca censiti al **Fg 5 P.lla 159 sub 1 e 2**, oggi come sopra censiti dallo scrivente:

- edificio A - p terra - Locale commerciale (*attuale sub 13*)
- edificio A - p terra - Locale artigianale ed enologico (*attuale sub 13*)
- **edificio B - p terra - Locale artigianale** (*attuale sub 9, sub 10 e sub 11*)
- edificio C - p terra - Locale artigianale (*attuale sub 5 e sub 14*)
- edificio C - p terra - Locale commerciale (*attuale sub 5 e sub 14*)
- edificio C - p primo - Locale uffici (*attuale sub 6 e sub 7*)
- edificio C - p primo - Locale residenziale (*attuale sub 6 e sub 7*)
- edificio D - p terra - Tettoia (*attuale sub 2 e sub 13*)
- edificio E - p terra - Pesa (*attuale sub 12*)

Conclusioni

In merito alla legittimità tecnico-amministrativa dell'immobile oggetto di disamina, ovvero della conformità dello stato dei luoghi alle autorizzazioni assentite, pur limitata, per quanto in narrativa, al compendio produttivo in oggetto, tenuto debitamente conto:

- dei titoli edilizi precedentemente esaminati;
- delle verifiche esperite sui luoghi in occasione delle IOP esperite in sito,

il sottoscritto, con separato riferimento ai subalterni di cui ai Lotti in oggetto: **Lotto 3** (sub 9), **Lotto 4** (sub 10) e **Lotto 5** (sub 11) ha riscontrato quanto a seguire:

- **Lotto 3 (sub 9): p terra uso produttivo/commerciale:** nessuna difformità riscontrata;



- **Lotto 4 (sub 10): p terra uso residenziale:** nessuna difformità riscontrata;
- **Lotto 5 (sub 11): p terra uso produttivo/commerciale:** presenza di struttura prefabbricata ad uso uffici realizzato con pannelli sandwich, pareti vetrate e copertura con h interna di circa mt 2,70; struttura totalmente removibile, presumibilmente gli impianti presenti non sono a regola; difformità presente, totalmente removibile.

non risultano disponibili i relativi Attestati di Prestazione Energetica.

Pertanto, con riferimento ai singoli lotti in oggetto, stante:

- l'assenza di difformità per Lotto 3 e Lotto 4, nonché la tipologia di difformità di cui al Lotto 5, removibile, al fine della vendita, nonché della determinazione del presunto valore di stima, saranno considerate eventuali oneri per sanatorie e/o regolarizzazioni esclusivamente per il Lotto 5.

8.3.4 VERIFICHE IPO-CATASTALI.

Sulla scorta delle verifiche eseguite, nonché della **Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale (Notaio Dott. Niccolò Tiecco, notaio in Perugia, in data 23/08/2023)**, ai sensi della Legge n 302/1998, e del **Pignoramento** trascritto in data **21/07/2023** al **n 10628**, regolarmente depositati agli atti della procedura in oggetto, il sottoscritto, con riferimento alle unità immobiliari di cui al Pignoramento richiamato, riepiloga quanto a seguire (*All. 04*).

8.3.5 TITOLO DI PROPRIETÀ.

I beni immobiliari di cui al presente **Lotto 3, Lotto 4 e Lotto 5**, a seguito di verifiche e disamine documentali di quanto estratto presso gli Uffici della Pubblicità immobiliare ex Conservatoria della Prov. di Chieti, risultano essere di proprietà e pervenuti ai medesimi come ricostruito a seguire:

di Proprietà: della Società ***** con sede in Arielli (Ch) per 1/1 proprietà; immobili pervenuti per decreto di trasferimento immobili del Tribunale di Chieti del 08/03/2002 rep 306 ivi trascritto il 12/04/2002 al numero di RP 5289.

8.3.6 PREGIUDIZIEVOLI E RELATIVI COSTI DI CANCELLAZIONE.

Per i **beni immobili** di cui al presente **Lotto**, in ordine alle **pregiudizievoli gravanti** sui medesimi, e relativi **costi di cancellazione**, con aggiornamento alla **Conservatoria di Chieti**, a tutto il **27/10/2023**, ed **esclusivamente** per le sole **evidenziate in grassetto**, e riferite al **Lotto in oggetto**, risulta quanto segue:

Formalità Pregiudizievoli



- ⇒ **Iscrizione** al n di **RP 1139** e **RG 7134** del **31/03/2007**; mutuo del Notaio Franchi del 30/03/2007 rep 213973 con cui a garanzia della somma di € 1.100.000,00 si iscrive ipoteca volontaria di € 2.200.000,00 in anni 15 a favore Carichieti. Colpisce Lotti 1 – 2 – 12 (relativamente quest'ultimo lotto, limitatamente la p.lla 4038)
Costo di cancellazione per Lotto € 35,00
- ⇒ **Iscrizione** al n di **RP 1438** e **RG 13653** del **02/08/2012**; mutuo del Notaio Franchi del 27/07/2012 rep 218787 con cui a garanzia della somma di € 500.000,00 si iscrive ipoteca volontaria di € 1.000.000,00 in anni 9 mesi 9 a favore Carichieti. Colpisce Lotti 1 – 2 – 12 (relativamente quest'ultimo lotto, limitatamente la p.lla 4038)
Costo di cancellazione per Lotto € 35,00
- ⇒ **Iscrizione** al n di **RP 1439** e **RG 13654** del **02/08/2012**; mutuo del Notaio Franchi del 27/07/2012 rep 218788 con cui a garanzia della somma di € 200.000,00 si iscrive ipoteca volontaria di € 400.000,00 in anni 9 mesi 6 a favore Carichieti. Colpisce Lotti 15 – 16 – 17- 13- 14 -18
Costo di cancellazione per Lotto € 35,00
- ⇒ **Trascrizione** al n di **RP 11612** e **RG 15424** del **17/09/2018**; locazione ultranovennale del Notaio Franchi del 13/09/2018 rep 221750. A favore ***** con sede Canosa Sannita. **Colpisce Lotti 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 7 – 8 – 9 – 10 - 11 – 15 – 16 – 17** (relativamente quest'ultimo lotto, limitatamente la proprietà *****)
La formalità non si cancella con decreto di trasferimento
- ⇒ **Trascrizione** al n di **RP 11975** e **RG 15940** del **26/09/2018**; costituzione di fondo patrimoniale del Notaio Franchi del 20/09/2018 rep 221760. A favore *****.
Colpisce Lotto 15 – 16 - 17 relativamente sub 2; Lotto 13 - 14 relativamente sub 3
La formalità non si cancella con decreto di trasferimento
- ⇒ **Iscrizione** al n di **RP 1545** e **RG 14672** del **08/10/2020**; decreto ingiuntivo del Tribunale di Lanciano del 22/01/2019 rep 24 con cui a garanzia della somma di € 99.954,00 si iscrive ipoteca di € 190.000,00 a favore Banca di Credito Cooperativo Sangro Teatina di Atesa ScrL. **Colpisce tutti i Lotti.**
Costo di cancellazione per lotto 0,50% minor somma tra prezzo di aggiudicazione e totale iscrizione; oltre 94,00 di spese fisse.
- ⇒ **Trascrizione** al n di **RP 11627** e **RG 15388** del **19/10/2020**; locazione ultranovennale del Notaio Borrelli del 16/10/2020 rep 32915. A favore ***** con sede Canosa



Sannita. **Colpisce Lotti 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 7 – 8 – 9 – 10 - 11 – 15 – 16 – 17**
(relativamente quest'ultimo lotto, limitatamente la proprietà *****)

La formalità non si cancella con decreto di trasferimento

⇒ **Iscrizione** al n di **RP 2204** e **RG 19331** del **19/10/2022**; ipoteca amministrativa dell'Agenzia delle Entrate del 19/10/2022 rep 2301 con cui a garanzia della somma di € 734.665,22 si iscrive ipoteca di € 1.469.330,44. Colpisce Lotto n. 7, limitatamente al sub 13.

Costo di cancellazione 0,50% minor somma tra prezzo di aggiudicazione e totale iscrizione; oltre 94,00 di spese fisse.

⇒ **Iscrizione** al n di **RP 427** e **RG 5514** del **28/03/2023**; ipoteca amministrativa della Soget del 18/02/2023 rep 203270 con cui a garanzia della somma di € 33.791,88 si iscrive ipoteca di € 67.583,76. Colpisce Lotto 1

Costo di cancellazione 0,50% minor somma tra prezzo di aggiudicazione e totale iscrizione; oltre 94,00 di spese fisse.

⇒ **Trascrizione** al n di **RP 10628** e **RG 13395** del **21/07/2023**; verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Chieti del 01/07/2023 rep 462. A favore Organa Spv Srl con sede in Conegliano. **Colpisce tutti i Lotti.**

Costo di cancellazione per Lotto € 294,00

Aggiornamento conservatoria di Chieti a tutto il 27/10/2023.

8.3.7 CONSISTENZE DIMENSIONALI.

Le consistenze dimensionali delle unità immobiliari oggetto di stima, ai fini di massima oggettività del dato analitico, sono state desunte dalle visure catastali acquisite, e raffrontate in sede di IOP relativamente alle dimensioni e superfici totali dei medesimi beni, e computate ai sensi dell'Allegato "C" al D.P.R. 138/1998, succ. modif. e/o integraz., e riassunte come da quadro sinottico che segue.

**LOTTO N 3 - ARIELLI - CH - FG 5 - P.LLA 159 - SUB 9 - CAT D/7**

	LIVELLO	DIM	DIM	SUP LORD	COEF MER.	SUP COMM.
	Piano terra					
	Sub 8 (bcnc al Sub 9 e Sub 10)			604,63		
a)	Area sedime di pertinenza bcnc (50% Sub 8 bcnc)			302,32	15%	45,35
b)	Tot Sup Coperta (c+d)			264,00	100%	264,00
c)	PT - Locale artigianale			229,48		
d)	Locale servizi+spogliatoi			34,52		
e)	Pensilina anteriore-carico scarico			56,00	20%	11,20
f)	Area pertinenza anteriore			38,00	15%	5,70
g)	Area post carico-scarico			54,00	15%	8,10
h)	Area post carico-scarico			31,30	15%	4,70
	TOT SUP COMM					339,04

LOTTO N 4 - ARIELLI - CH - FG 5 - P.LLA 159 - SUB 10 - CAT A/3

	LIVELLO	DIM	DIM	SUP LORD	COEF MER.	SUP COMM.
	Piano terra					
	Sub 8 (bcnc al Sub 9 e Sub 10)			604,63		
a)	Area sedime di pertinenza bcnc (50% Sub 8 bcnc)			302,32	15%	45,35
b)	Tot Sup Coperta			84,65	100%	84,65
d)	PT - Tot			84,65		
	TOT SUP COMM					130,00

LOTTO N 5 - ARIELLI - CH - FG 5 - P.LLA 159 - SUB 11 - CAT D/7

	LIVELLO	DIM	DIM	SUP LORD	COEF MER.	SUP COMM.
	Piano terra					
	Sub 11			1652,24		
a)	Area sedime proprietà totale			1652,24		
b)	Tot Sup Coperta			970,05		
c)	Area di pertinenza esterna (a-b)			682,19	15%	102,33
d)	PT - Tot (e+f)			744,35	100%	744,35
e)	Locale artigianale			677,35		
f)	Servizi+deposito			67,00		
g)	Pensilina anteriore			65,70	20%	13,14
h)	Area post carico-scarico			160,00	15%	24,00
	TOT SUP COMM					883,82

8.4 DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI: LOTTO 6

Il compendio in cui sono ubicati i lotti in oggetto, è ubicato nella zona industriale Zona omogenea D – Sotto ambito D1 attività produttive esistenti, artigianali, commerciali e per servizi ad intervento diretto del Comune di Arielli (Ch); è censito catastalmente come sopra, e risulta costituito da un compendio immobiliare costituito da più fabbricati, aventi destinazioni d'uso e caratteristiche tipologiche costruttive eterogenee, con accesso carrabile diretto dalla strada



denominata Via Roma e dalla limitrofa strada comunale S. Romano e/o via Valle; orograficamente il sedime è pianeggiante, con pavimento carrabile in bitume, e con ampie aree di sosta e/o manovra anche per mezzi auto-articolati.

Nel dettaglio sulla p.lla 159 insistono n 4 corpi di fabbrica principali, come desumibile dall'elaborato planimetrico e relative visure planimetriche estratte (All. 2–All.3); i medesimi, a loro volta sono suddivisi in singoli subalterni funzionalmente autonomi, e con destinazioni d'uso differenziate, costituenti di fatto i singoli lotti di vendita ((All. 2 – All.3):

- **blocco n 1 (Lotti 3 – Lotto 4 – Lotto 5):** costituito dal fabbricato produttivo-commerciale-residenziale al Fg 5 - P.lla n 159 - Sub 8 – b.c.n.c. piazzale e camminamenti ai sub 9 e 10, P.lla n 159 - Sub 9 - Cat D/7, Sub 10 - Cat A/3, Sub 11 - Cat D/7, tutti derivanti da ex sub. 1 e precedente tipo P anno 1976 Prot. n 184;
- **blocco n 2 (Lotto 6):** al NCEU Fg 5 - P.lla n 159 - Sub 12 - Cat D/7, derivante da ex sub. 1 e precedente tipo P anno 1976 Prot. n 184;
- **blocco n 3 (Lotto 7):** al NCEU Fg 5 - P.lla n 159 - Sub 2 - Cat D/1, Sub 13 - Cat D/7, tutti derivanti da ex sub. 1 e precedente tipo P anno 1976 Prot. n 184;
- **blocco n 4 (Lotto 8, Lotto 9, Lotto 10, Lotto 11):** Fg 5 - P.lla n 159 - Sub 3 – b.c.n.c. piazzale e camminamenti ai sub 5, sub 6, sub 7 e sub 14, Sub 5 (ex sub 1) - Cat C/1, Sub 6 - Cat A/3, Sub 7 - Cat A/3, Sub 14 - Cat C/1, tutti derivanti da ex sub. 1 e precedente tipo P anno 1976 Prot. n 184;

i singoli blocchi individuano a loro volta i vari **Lotti di vendita** come dettagliato nel **paragrafo 7**; per la **p.lla 159** i lotti individuati sono dal **Lotto 3 al Lotto 11 incluso**; per il paragrafo in oggetto, nel dettaglio:

Blocco n 2 (Lotto n 6)

Lotto n 6:

Beni immobili di proprietà della **Soc ******* - **P.IVA n *******, sede in Bergamo, via Guerrazzi, 9 - Leg. Rapp. sig. ***** c.f ***** - Prop. 1/1

→ al NCEU Fg 5 - P.lla n 159 - Sub 12 - Cat D/7

Trattasi di compendio immobiliare costituito da area irregolare pianeggiante, su cui insiste un piccolo corpo di fabbrica a pianta quadrata con funzione di cabina per utilizzo della pesa limitrofa esterna (a raso), e n 4 silos in acciaio, ubicati a ridosso del confine con la strada comunale via della Valle.

L'area risulta direttamente accessibile dalla viabilità principale denominata Via Roma con cancello carrabile, o dall'area interna, dalla p.lla 159, sempre per mezzo di cancello carrabile a



delimitare una recinzione interna di delimitazione del sub in oggetto rispetto all'area intera del compendio produttivo; ulteriore accesso è consentito dalla strada comunale via della Valle, in corrispondenza del sub 10 casa del custode.

Relativamente alle **caratteristiche costruttive generali** si è riscontrato quanto segue:

- **il blocco 2:** cabina pesa realizzata con struttura portante in muratura, unico piano con infissi in alluminio senza vetrocamera, la pesa è a raso con piastra carrabile in acciaio incassata; n **4 silos di stoccaggio in acciaio**, ciascuno con h mt 10 circa, diametro mt 6,0 circa, per un Vol di mc 1.130,00 circa, corrispondenti a circa hL 113,00 (1 mc=1 hL ettolitri).

Relativamente alle **caratteristiche generali**:

- **Sub 9:** p terra, pianta forma prossima al quadrato, presenta un ingresso e delle aperture con infissi in alluminio, copertura piana, pareti interne intonacate e pitturate, esterne intonacate; in prossimità, a raso la pesa in acciaio a raso.

Gli impianti tecnologici presenti: impianti elettrico, non è stato possibile accertarne la funzionalità.

Le condizioni generali di manutenzione del fabbricato adibito a cabina di controllo della pesa sono mediocri, non è stato possibile verificare il corretto funzionamento della pesa, tanto meno accertare lo stato di manutenzione dei n 4 silos esterni presenti sull'area; presumibilmente, stante l'anno di fpo dei medesimi, come precisato anche dalla proprietà, i medesimi sono in buono stato di manutenzione ed efficienza; risulta contestualmente funzionante la scala elicoidale di accesso e fruibilità con il correlato camminamento di collegamento posto in sommità, il tutto come desumibile e riscontrato, nonché documentato da apposito report fotografico (All. 05).

Nel dettaglio, per quanto concerne la **senescenza fisica**: decremento causato da utilizzo precedente e/o in corso, manutenzione eseguita, fattori ambientali e/o accidentali, danni da vibrazioni, sollecitazioni, ecc, il **compendio produttivo non denota** per quanto potuto osservare, condizioni-peculiarità negative e decrementali, se non quelle minime dovute all'assenza di manutenzione ordinaria e/o straordinaria, e/o indotte dall'inutilizzo dei medesimi; allo stato attuale, i silos risulterebbero presumibilmente idonei per un utilizzo consono alla loro realizzazione, salvo interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria come da vigenti norme in materia di sicurezza e salute; per la cabina e la pesa risulterebbero presumibilmente funzionanti, salvo un intervento preliminare di manutenzione e verifica impianti come da normative vigenti in materia. Per quanto attiene l'**obsolescenza funzionale** (utilità pratica), ossia la riduzione presunta del valore a causa dell'inadeguatezza del compendio per le attività-funzioni



previste e/o in corso, es: avanzamento tecnologico, nuove esigenze dell'utenza, costi di gestione, il **compendio produttivo denota** condizioni-peculiarità negative e decrementali; per i silos sarebbero presumibilmente sufficienti gli interventi di ripristino delle condizioni di igiene e sicurezza per l'attuale inutilizzo degli impianti di svuotamento e del volume interno, per la cabina di controllo della pesa e della medesima, sarebbero da verificare al momento della riattivazione eventuali costi di software di gestione e controllo.

8.4.1 REGOLARITÀ TECNICO-AMMINISTRATIVA.

In ordine alla verifica della regolarità tecnico-amministrativa degli immobili in oggetto, riguardante gli ambiti catastale ed urbanistico- edilizio, il sottoscritto - tenuto conto della documentazione reperita, delle informazioni assunte e degli accertamenti esperiti sui luoghi - con separata disamina illustra le risultanze seguenti.

8.4.2 VERIFICA REGOLARITÀ CATASTALE.

Dalla disamina e verifica comparativa di quanto rappresentato nelle visure planimetriche estratte presso l'Ag. del Territorio della Prov. di Chieti, e lo stato attuale dei luoghi, nel dettaglio delle singole unità immobiliari, con separato e contestuale riferimento ai singoli piani del manufatto, si precisa quanto a seguire:

- **Sub 12: p terra uso produttivo:** congruente con la rappresentazione catastale.

8.4.3 VERIFICA REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA.

Relativamente alla verifica di regolarità tecnico-amministrativa dei beni in esame - segnatamente della corrispondenza tra l'attuale stato dei luoghi ed i pregressi titoli edilizi, limitata al fabbricato abitativo stante l'impossibilità di accedere agli annessi esterni - il sottoscritto precisa di aver reperito, a seguito di formale richiesta di accesso agli atti e correlate ricerche, i seguenti titoli autorizzativi:

- **DIA Prot n 2744 del 19.09.2002** per Lavori di manutenzione straordinaria, risanamento e ridistribuzione interna di opificio produttivo ex stabilimento enologico e ortofrutticolo esistente, Ditta ***** sede in Arielli c.f. e p.iva n *****; l'intervento è afferente l'intero compendio produttivo oggi ubicato sulla p.lla 159, nel dettaglio, dell'attuale:

- **blocco n 1 (Lotti 3 – Lotto 4 – Lotto 5):** costituito dal fabbricato produttivo-commerciale-residenziale al Fg 5 - P.lla n 159 - Sub 8 – b.c.n.c. piazzale e camminamenti ai sub 9 e 10, P.lla n 159 - Sub 9 - Cat D/7, Sub 10 - Cat A/3, Sub 11 - Cat D/7, tutti derivanti da ex sub. 1 e precedente tipo P anno 1976 Prot. n 184;



- **blocco n 2 (Lotto 6):** al NCEU Fg 5 - P.lla n 159 - Sub 12 - Cat D/7, derivante da ex sub. 1 e precedente tipo P anno 1976 Prot. n 184;
- **blocco n 3 (Lotto 7):** al NCEU Fg 5 - P.lla n 159 - Sub 2 - Cat D/1, Sub 13 - Cat D/7, tutti derivanti da ex sub. 1 e precedente tipo P anno 1976 Prot. n 184;
- **blocco n 4 (Lotto8, Lotto 9, Lotto 10, Lotto 11):** Fg 5 - P.lla n 159 - Sub 3 – b.c.n.c. piazzale e camminamenti ai sub 5, sub 6, sub 7 e sub 14, Sub 5 (ex sub 1) - Cat C/1, Sub 6 - Cat A/3, Sub 7 - Cat A/3, Sub 14 - Cat C/1, tutti derivanti da ex sub. 1 e precedente tipo P anno 1976 Prot. n 184;
- **Deposito Certificato di collaudo finale con richiesta di certificato di agibilità** in data **02/02/2007**, con deposito Dich conformità delle opere eseguite, ecc;
- **Rilascio Certificato di Agibilità SUE e SUAP** in data **23/02/2007 Prot. n 334/07** per i seguenti immobili all'epoca censiti al **Fg 5 P.lla 159 sub 1 e 2**, oggi come sopra censiti dallo scrivente:
 - edificio A – p terra - Locale commerciale (*attuale sub 13*)
 - edificio A – p terra - Locale artigianale ed enologico (*attuale sub 13*)
 - edificio B – p terra - Locale artigianale (*attuale sub 9, sub 10 e sub 11*)
 - edificio C – p terra - Locale artigianale (*attuale sub 5 e sub 14*)
 - edificio C – p terra - Locale commerciale (*attuale sub 5 e sub 14*)
 - edificio C – p primo - Locale uffici (*attuale sub 6 e sub 7*)
 - edificio C – p primo - Locale residenziale (*attuale sub 6 e sub 7*)
 - edificio D – p terra – Tettoia (*attuale sub 2 e sub 13*)
 - **edificio E – p terra – Pesa** (*attuale sub 12*)

Conclusioni

In merito alla legittimità tecnico-amministrativa dell'immobile oggetto di disamina, ovvero della conformità dello stato dei luoghi alle autorizzazioni assentite, pur limitata, per quanto in narrativa, al compendio produttivo in oggetto, tenuto debitamente conto:

- dei titoli edilizi precedentemente esaminati;
- delle verifiche esperite sui luoghi in occasione delle IOP esperite in sito,

il sottoscritto, con separato riferimento ai subalterni di cui ai Lotti in oggetto: **Lotto 6 (sub 12)**, ha riscontrato quanto a seguire:

- **Lotto 6 (sub 12): p terra uso produttivo con annessi n 4 silos di stoccaggio in acciaio:**
nessuna difformità riscontrata;

non risulta disponibile l'Attestati di Prestazione Energetica.



Pertanto, con riferimento ai singoli lotti in oggetto, stante:

- l'assenza di difformità per il Lotto 6, al fine della vendita, nonché della determinazione del presunto valore di stima, non saranno considerate eventuali oneri per sanatorie e/o regolarizzazioni, se non in minima percentuale per le manutenzioni di ripristino della pesa e di utilizzo dei n 4 silos di stoccaggio.

8.4.4 VERIFICHE IPO-CATASTALI.

Sulla scorta delle verifiche eseguite, nonché della **Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale (Notaio Dott. Niccolò Tiecco, notaio in Perugia, in data 23/08/2023)**, ai sensi della Legge n 302/1998, e del **Pignoramento** trascritto in data **21/07/2023** al **n 10628**, regolarmente depositati agli atti della procedura in oggetto, il sottoscritto, con riferimento alle unità immobiliari di cui al Pignoramento richiamato, riepiloga quanto a seguire (*All. 04*).

8.4.5 TITOLO DI PROPRIETÀ.

I beni immobiliari di cui al presente **Lotto 6**, a seguito di verifiche e disamine documentali di quanto estratto presso gli Uffici della Pubblicità immobiliare ex Conservatoria della Prov. di Chieti, risultano essere di proprietà e pervenuti ai medesimi come ricostruito a seguire:

- **di Proprietà:** della Società ***** con sede in Arielli (Ch) per 1/1 proprietà; immobili pervenuti per decreto di trasferimento immobili del Tribunale di Chieti del 08/03/2002 rep 306 ivi trascritto il 12/04/2002 al numero di RP 5289.

8.4.6 PREGIUDIZIEVOLI E RELATIVI COSTI DI CANCELLAZIONE.

Per i **beni immobili** di cui al presente **Lotto**, in ordine alle **pregiudizievoli gravanti** sui medesimi, e relativi **costi di cancellazione**, con aggiornamento alla **Conservatoria di Chieti**, a tutto il **27/10/2023**, ed **esclusivamente** per le sole **evidenziate in grassetto, e riferite al Lotto in oggetto**, risulta quanto segue:

Formalità Pregiudizievoli

- ⇒ **Iscrizione** al n di **RP 1139** e **RG 7134** del **31/03/2007**; mutuo del Notaio Franchi del 30/03/2007 rep 213973 con cui a garanzia della somma di € 1.100.000,00 si iscrive ipoteca volontaria di € 2.200.000,00 in anni 15 a favore Carichieti. Colpisce Lotti 1 – 2 – 12 (relativamente quest'ultimo lotto, limitatamente la p.lla 4038)
Costo di cancellazione per Lotto € 35,00



- ⇒ **Iscrizione** al n di **RP 1438** e **RG 13653** del **02/08/2012**; mutuo del Notaio Franchi del 27/07/2012 rep 218787 con cui a garanzia della somma di € 500.000,00 si iscrive ipoteca volontaria di € 1.000.000,00 in anni 9 mesi 9 a favore Carichieti. Colpisce Lotti 1 – 2 – 12 (relativamente quest'ultimo lotto, limitatamente la p.lla 4038)
Costo di cancellazione per Lotto € 35,00
- ⇒ **Iscrizione** al n di **RP 1439** e **RG 13654** del **02/08/2012**; mutuo del Notaio Franchi del 27/07/2012 rep 218788 con cui a garanzia della somma di € 200.000,00 si iscrive ipoteca volontaria di € 400.000,00 in anni 9 mesi 6 a favore Carichieti. Colpisce Lotti 15 – 16 – 17- 13- 14 -18
Costo di cancellazione per Lotto € 35,00
- ⇒ **Trascrizione** al n di **RP 11612** e **RG 15424** del **17/09/2018**; locazione ultranovennale del Notaio Franchi del 13/09/2018 rep 221750. A favore ***** con sede Canosa Sannita. **Colpisce Lotti** 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 7 – 8 – 9 – 10 - 11 – 15 – 16 – 17 (relativamente quest'ultimo lotto, limitatamente la proprietà *****)
La formalità non si cancella con decreto di trasferimento
- ⇒ **Trascrizione** al n di **RP 11975** e **RG 15940** del **26/09/2018**; costituzione di fondo patrimoniale del Notaio Franchi del 20/09/2018 rep 221760. A favore *****.
Colpisce Lotto 15 – 16 - 17 relativamente sub 2; Lotto 13 - 14 relativamente sub 3
La formalità non si cancella con decreto di trasferimento
- ⇒ **Iscrizione** al n di **RP 1545** e **RG 14672** del **08/10/2020**; decreto ingiuntivo del Tribunale di Lanciano del 22/01/2019 rep 24 con cui a garanzia della somma di € 99.954,00 si iscrive ipoteca di € 190.000,00 a favore Banca di Credito Cooperativo Sangro Teatina di Atesa ScrL. **Colpisce tutti i Lotti.**
Costo di cancellazione per lotto 0,50% minor somma tra prezzo di aggiudicazione e totale iscrizione; oltre 94,00 di spese fisse.
- ⇒ **Trascrizione** al n di **RP 11627** e **RG 15388** del **19/10/2020**; locazione ultranovennale del Notaio Borrelli del 16/10/2020 rep 32915. A favore ***** con sede Canosa Sannita. **Colpisce Lotti** 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 7 – 8 – 9 – 10 - 11 – 15 – 16 – 17 (relativamente quest'ultimo lotto, limitatamente la proprietà *****)
La formalità non si cancella con decreto di trasferimento
- ⇒ **Iscrizione** al n di **RP 2204** e **RG 19331** del **19/10/2022**; ipoteca amministrativa dell'Agenzia delle Entrate del 19/10/2022 rep 2301 con cui a garanzia della somma di €



734.665,22 si iscrive ipoteca di € 1.469.330,44. Colpisce Lotto n. 7, limitatamente al sub 13.

Costo di cancellazione 0,50% minor somma tra prezzo di aggiudicazione e totale iscrizione; oltre 94,00 di spese fisse.

⇒ **Iscrizione** al n di **RP 427** e **RG 5514** del **28/03/2023**; ipoteca amministrativa della Soget del 18/02/2023 rep 203270 con cui a garanzia della somma di € 33.791,88 si iscrive ipoteca di € 67.583,76. Colpisce Lotto 1

Costo di cancellazione 0,50% minor somma tra prezzo di aggiudicazione e totale iscrizione; oltre 94,00 di spese fisse.

⇒ **Trascrizione** al n di **RP 10628** e **RG 13395** del **21/07/2023**; verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Chieti del 01/07/2023 rep 462. A favore Organa Spv Srl con sede in Conegliano. **Colpisce tutti i Lotti.**

Costo di cancellazione per Lotto € 294,00

Aggiornamento conservatoria di Chieti a tutto il 27/10/2023.

8.4.7 CONSISTENZE DIMENSIONALI.

Le consistenze dimensionali delle unità immobiliari oggetto di stima, ai fini di massima oggettività del dato analitico, sono state desunte dalle visure catastali acquisite, e raffrontate in sede di IOP relativamente alle dimensioni e superfici totali dei medesimi beni, e computate ai sensi dell'Allegato "C" al D.P.R. 138/1998, succ. modif. e/o integraz., e riassunte come da quadro sinottico che segue.

LOTTO N 6 - ARIELLI - CH - FG 5 - P.LLA 159 - SUB 12 - CAT D/7

LIVELLO	DIM	DIM	SUP LORD	COEF MER.	SUP COMM.
Piano terra					
Sub 12			2335,00		
a) Area sedime di proprietà			2335,00		
b) Tot Sup Coperta (c+d)			164,50		
c) Manufatti: cabina+pesa			54,50	100%	54,50
d) n 4 Silos			110,00		
f) Area pertinenza (a-b)			2170,50	100%	2170,50
TOT SUP COMM					2225,00



8.5 DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI: LOTTO 7

Il compendio in cui sono ubicati i lotti in oggetto, è ubicato nella zona industriale Zona omogenea D – Sotto ambito D1 attività produttive esistenti, artigianali, commerciali e per servizi ad intervento diretto del Comune di Arielli (Ch); è censito catastalmente come sopra, e risulta costituito da un compendio immobiliare costituito da più fabbricati, aventi destinazioni d'uso e caratteristiche tipologiche costruttive eterogenee, con accesso carrabile diretto dalla strada denominata Via Roma e dalla limitrofa strada comunale S. Romano e/o via Valle; orograficamente il sedime è pianeggiante, con pavimento carrabile in bitume, e con ampie aree di sosta e/o manovra anche per mezzi auto-articolati.

Nel dettaglio sulla p.lla 159 insistono n 4 corpi di fabbrica principali, come desumibile dall'elaborato planimetrico e relative visure planimetriche estratte (All. 2–All.3); i medesimi, a loro volta sono suddivisi in singoli subalterni funzionalmente autonomi, e con destinazioni d'uso differenziate, costituenti di fatto i singoli lotti di vendita ((All. 2 – All.3):

- **blocco n 1 (Lotti 3 – Lotto 4 – Lotto 5):** costituito dal fabbricato produttivo-commerciale-residenziale al Fg 5 - P.lla n 159 - Sub 8 – b.c.n.c. piazzale e camminamenti ai sub 9 e 10, P.lla n 159 - Sub 9 - Cat D/7, Sub 10 - Cat A/3, Sub 11 - Cat D/7, tutti derivanti da ex sub. 1 e precedente tipo P anno 1976 Prot. n 184;
- **blocco n 2 (Lotto 6):** al NCEU Fg 5 - P.lla n 159 - Sub 12 - Cat D/7, derivante da ex sub. 1 e precedente tipo P anno 1976 Prot. n 184;
- **blocco n 3 (Lotto 7):** al NCEU Fg 5 - P.lla n 159 - Sub 2 - Cat D/1, Sub 13 - Cat D/7, tutti derivanti da ex sub. 1 e precedente tipo P anno 1976 Prot. n 184;
- **blocco n 4 (Lotto 8, Lotto 9, Lotto 10, Lotto 11):** Fg 5 - P.lla n 159 - Sub 3 – b.c.n.c. piazzale e camminamenti ai sub 5, sub 6, sub 7 e sub 14, Sub 5 (ex sub 1) - Cat C/1, Sub 6 - Cat A/3, Sub 7 - Cat A/3, Sub 14 - Cat C/1, tutti derivanti da ex sub. 1 e precedente tipo P anno 1976 Prot. n 184;

i singoli blocchi individuano a loro volta i vari **Lotti di vendita** come dettagliato nel **paragrafo 7**; per la **p.lla 159** i lotti individuati sono dal **Lotto 3 al Lotto 11 incluso**; per il paragrafo in oggetto, nel dettaglio:

Blocco n 3 (Lotto n 7)

Lotto n 7:

Beni immobili di proprietà della **Soc ***** - P.IVA n *******, sede in Bergamo, via Guerrazzi, 9 - Leg. Rapp. sig. ***** c.f ***** - Prop. 1/1

→ al NCEU Fg 5 - P.lla n 159 - Sub 2 – Cabina elettrica



→ al NCEU Fg 5 - P.lla n 159 - Sub 13 – Fabbricato per attività produttiva non suscettibile di destinazione diversa (ex cantina enologica)

Trattasi di compendio immobiliare costituito da fabbricato sub 2 (cabina elettrica) e dal sub 13 costituito dal corpo principale ex centro enologico e dal corpo separato con tettoia contiguo al sub 2 destinato a zona pigiatura; al contempo il sub 13 coincide con tutta l'area esterna di sedime perimetrale al compendio produttivo in oggetto. Il cento

L'area risulta direttamente accessibile dalla viabilità principale Via Roma, attraversando di fatto la p.lla 159, che consente di fatto la fruibilità a tutti i fabbricati ubicati sulla p.lla 159 medesima.

Relativamente alle **caratteristiche costruttive generali** si è riscontrato quanto segue:

- **il blocco 4:** il compendio produttivo è realizzato con struttura portante orizzontale e verticale con travi e pilasti in c.a., con pareti di tamponatura esterna in laterizio, presumibilmente del tipo con intercapedine e faccia vista all'esterno; la cabina elettrica ha struttura portante in muratura con finitura esterna ed interna con intonaco, la struttura contigua adibita ad area pigiatura ha la struttura di copertura realizzata con fila pilastri centrali e travi con sovrastante copertura latero-cementizia, non vi sono per motivi funzionali le pareti di tamponatura esterna. Il volume principale del centro enologico è costituito da n 2 volumi fuori terra, il primo fronteggiante via Roma con n 3 piani f.t., il secondo disposto ortogonalmente al primo, con sviluppo longitudinale e con n 2 piani f.t.; simili le strutture di copertura dei due volumi, fatta eccezione per la giacitura dei rispettivi colmi, ortogonali tra loro. L'area esterna di pertinenza risulta interamente carrabile, realizzata con massetto in c.a., con linea a raso per la raccolta delle acque meteoriche di superficie.

Relativamente alle **caratteristiche generali**:

Esternamente, sul fronte anteriore (Via Roma) è ubicato il corpo di fabbrica costituito dalla cabina elettrica (sub 2) e il portico con area pigiatura, lateralmente al volume ex centro enologico, la to dx, è ubicata un'ulteriore area per pigiatura con dimensioni ridotte, con relativa tettoia metallica. Il compendio è censito allo stato attuale come unico subalterno: sub 13, fatta eccezione per la cabina elettrica (sub 2).

Sub 13: è costituito da:

- **p seminterrato:** adibito a locale cisterne in c.a. disposte perimetralmente e centralmente l'intero volume, per un n complessivo pari a 28 cisterne; il piano è accessibile da vano scala, altezza interpiano pari a mt 3,60 circa; il pavimento è in piastrelle rosse presumibilmente di



klincher, con la presenza di vasche e sistemi di raccolta e deflusso ipogee, sotto il pavimento di calpestio, le pareti sono intonacate e in parte pitturate, come l'intradosso del solaio;

- **p terra:** il volume principale di accesso è a tutta altezza, h 16,35 circa, ed al suo interno sono ubicati n 4 silos vinificatori, oltre n 30 cisterne in cls; è presente al contempo un area uffici con h interpiano mt 5,00, e correlati blocco servizi, oltre il vano scala comune di collegamento per i singoli livelli; il pavimento è in piastrelle rosse presumibilmente di klincher, le medesime del p seminterrato, le vasche in cls sono contigue tra loro, le pareti intonacate e pitturate, come l'intradosso del solaio; sono presenti sistemi di raccolta e deflusso per la pulizia ed eventuali liquidi presenti sul pavimento;
- **p primo:** è costituito dal volume principale a tutta altezza di cui sopra, con h 16,35 circa, nonché dal corpo di fabbrica ubicato a ridosso, posteriormente, adibito a deposito cisterne in cls, nel dettaglio vi sono n 26 cisterne della medesima capacità; medesimo pavimento e sistemi di raccolta e deflusso di cui al p primo, nonché medesima finitura per pareti e intradosso del solaio;
- **p secondo:** è costituito dal volume principale a tutta altezza di cui sopra, con h 16,35 circa, nonché dal corpo di fabbrica ubicato a ridosso, posteriormente, adibito a deposito, con altezza interna variabile, da un h min di mt 1,25, ad un h max di 2,70 mt circa; il pavimento è in massetto cls, pareti, pilastri ed intradosso della copertura intonacati e pitturati, dal pavimento sono ispezionabili le singole cisterne di cui al p secondo, mediante apposite boccali di apertura, il tutto come da report fotografico che si allega (All. 05).

A seguire, schema di riepilogo delle singole cisterne in cls e/o in acciaio presenti ai singoli livelli:

- *p seminterrato:* n 28 cisterne in cls a sez rettangolare, capienza cad 400,00 Hl per un **tot di 11.200,00 Hl**;
- *p terra:* n 22 cisterne in cls a sez rettangolare, capienza cad 430,50 Hl per un tot di 9.471,00 Hl + n 8 cisterne in cls a sez rettangolare, capienza cad 184,00 Hl, per un tot di 1.472,00 Hl + n 4 cisterne a sez circolare in acciaio di cui: n 1 da 850,00 Hl + n 3 da 883,00, per un **totale complessivo di capacità al p terra di 14.975,00 Hl**
- *p primo:* n 26 cisterne in cls a sez rettangolare, capienza cad 430,50 Hl per un **tot di 11.193,00 Hl**.

Sub 2: è costituito da:



- **p terra e p primo:** adibito a cabina elettrica, non è stato possibile eseguire l'accesso all'interno ai rispettivi livelli.

Le **condizioni generali di manutenzione ed uso** allo stato attuale dell'intero compendio sono scarse, i singoli ambienti, dal p seminterrato al p secondo, denotano assenza totale di manutenzione ordinaria e straordinaria, i pavimenti al p seminterrato sono tutti rigonfi e distaccati, causa presumibilmente l'umidità /o infiltrazioni dirette, medesima condizione per gli intonaci delle pareti contro-terra e dei soffitti; medesima condizione di manutenzione si registra per il p terra e primo, sia per i pavimenti che le pareti; non è stato possibile verificare l'attuale stato di uso e manutenzione del sistema di raccolta e deflusso per la gestione e pulizia delle singole vasche, tanto meno ispezionarle per verificarne lo stato di conservazione; il p secondo denota una condizione di manutenzione meno scarsa non essendovi il medesimo pavimento, tanto meno sistemi a rete come il p primo e terra. Non sono rilevabili al contempo a vista quadri di dissesto, se non fenomeni diffusi di infiltrazioni, di umidità di risalita come rilevato ai commi che precedono.

Nel dettaglio, per quanto concerne la **senescenza fisica**: decremento causato da utilizzo precedente e/o in corso, manutenzione eseguita, fattori ambientali e/o accidentali, danni da vibrazioni, sollecitazioni, ecc, il **compendio immobiliare denota** evidenti condizioni-peculiarità negative e decrementali, dovute in primis all'assenza totale di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché al non utilizzo funzionale da tempi oltremodo prolungati; di fatto, allo stato attuale, risulta non idoneo ad un eventuale riuso ordinario corrente in funzione dell'attività di lavorazione per cui originariamente realizzato, se non attuando preliminarmente un massiccio intervento di ripristino funzionale e manutentivo dell'intero fabbricato, impianti tutti inclusi; per quanto attiene **l'obsolescenza funzionale** (utilità pratica), ossia la riduzione presunta del valore a causa dell'inadeguatezza del compendio per le attività-funzioni previste e/o in corso, es: avanzamento tecnologico, nuove esigenze dell'utenza, costi di gestione, il **compendio immobiliare denota** condizioni-peculiarità negative e decrementali, in primis per la tipologia costruttiva originaria, nonché per la tipologia spaziale del fabbricato, con particolare riferimento alla tipologia di attività enologica, che allo stato attuale richiederebbe presumibilmente tipologia funzionale e mezzi non rispondenti alle caratteristiche attuali presenti.

8.5.1 REGOLARITÀ TECNICO-AMMINISTRATIVA.

In ordine alla verifica della regolarità tecnico-amministrativa degli immobili in oggetto, riguardante gli ambiti catastale ed urbanistico- edilizio, il sottoscritto - tenuto conto della



documentazione reperita, delle informazioni assunte e degli accertamenti esperiti sui luoghi - con separata disamina illustra le risultanze seguenti.

8.5.2 VERIFICA REGOLARITÀ CATASTALE.

Dalla disamina e verifica comparativa di quanto rappresentato nelle visure planimetriche estratte presso l'Ag. del Territorio della Prov. di Chieti, e lo stato attuale dei luoghi, nel dettaglio delle singole unità immobiliari, con separato e contestuale riferimento ai singoli piani del manufatto, si precisa quanto a seguire:

- **Sub 13: p seminterrato, p terra, p primo e secondo ad uso centro enologico:** congruente con la rappresentazione catastale;
- **Sub 2: p terra + p primo cabina elettrica:** congruente presumibilmente con la rappresentazione catastale.

8.5.3 VERIFICA REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA.

Relativamente alla verifica di regolarità tecnico-amministrativa dei beni in esame - segnatamente della corrispondenza tra l'attuale stato dei luoghi ed i pregressi titoli edilizi, limitata al fabbricato abitativo stante l'impossibilità di accedere agli annessi esterni - il sottoscritto precisa di aver reperito, a seguito di formale richiesta di accesso agli atti e correlate ricerche, i seguenti titoli autorizzativi:

- **DIA Prot n 2744 del 19.09.2002** per Lavori di manutenzione straordinaria, risanamento e ridistribuzione interna di opificio produttivo ex stabilimento enologico e ortofrutticolo esistente, Ditta ***** sede in Arielli c.f. e p.iva n *****; l'intervento è afferente l'intero compendio produttivo oggi ubicato sulla p.lla 159, nel dettaglio, dell'attuale:
 - **blocco n 1 (Lotti 3 – Lotto 4 – Lotto 5):** costituito dal fabbricato produttivo-commerciale-residenziale al Fg 5 - P.lla n 159 - Sub 8 – b.c.n.c. piazzale e camminamenti ai sub 9 e 10, P.lla n 159 - Sub 9 - Cat D/7, Sub 10 - Cat A/3, Sub 11 - Cat D/7, tutti derivanti da ex sub. 1 e precedente tipo P anno 1976 Prot. n 184;
 - **blocco n 2 (Lotto 6):** al NCEU Fg 5 - P.lla n 159 - Sub 12 - Cat D/7, derivante da ex sub. 1 e precedente tipo P anno 1976 Prot. n 184;
 - **blocco n 3 (Lotto 7):** al NCEU Fg 5 - P.lla n 159 - Sub 2 - Cat D/1, Sub 13 - Cat D/7, tutti derivanti da ex sub. 1 e precedente tipo P anno 1976 Prot. n 184;
 - **blocco n 4 (Lotto 8, Lotto 9, Lotto 10, Lotto 11):** Fg 5 - P.lla n 159 - Sub 3 – b.c.n.c. piazzale e camminamenti ai sub 5, sub 6, sub 7 e sub 14, Sub 5 (ex sub 1) - Cat C/1, Sub 6 - Cat A/3, Sub 7 - Cat A/3, Sub 14 - Cat C/1, tutti derivanti da ex sub. 1 e precedente tipo P anno 1976 Prot. n 184;



- **Deposito Certificato di collaudo finale con richiesta di certificato di agibilità** in data **02/02/2007**, con deposito Dich conformità delle opere eseguite, ecc;
- **Rilascio Certificato di Agibilità SUE e SUAP** in data **23/02/2007 Prot. n 334/07** per i seguenti immobili all'epoca censiti al **Fg 5 P.III 159 sub 1 e 2**, oggi come sopra censiti dallo scrivente:

- edificio A – p terra - Locale commerciale (*attuale sub 13*)
- **edificio A – p terra - Locale artigianale ed enologico** (*attuale sub 13*)
- edificio B – p terra - Locale artigianale (*attuale sub 9, sub 10 e sub 11*)
- edificio C – p terra - Locale artigianale (*attuale sub 5 e sub 14*)
- edificio C – p terra - Locale commerciale (*attuale sub 5 e sub 14*)
- edificio C – p primo - Locale uffici (*attuale sub 6 e sub 7*)
- edificio C – p primo - Locale residenziale (*attuale sub 6 e sub 7*)
- **edificio D – p terra – Tettoia** (*attuale sub 2 e sub 13*)
- edificio E – p terra – Pesa (*attuale sub 12*)

Conclusioni

In merito alla legittimità tecnico-amministrativa dell'immobile oggetto di disamina, ovvero della conformità dello stato dei luoghi alle autorizzazioni assentite, pur limitata, per quanto in narrativa, al compendio produttivo in oggetto, tenuto debitamente conto:

- dei titoli edilizi precedentemente esaminati;
- delle verifiche esperite sui luoghi in occasione delle IOP esperite in sito,

il sottoscritto, con separato riferimento ai subalterni di cui ai Lotti in oggetto: **Lotto 7** (sub 2 + sub 13) ha riscontrato quanto a seguire:

- **Sub 13: p seminterrato, p terra, p primo e secondo ad uso centro enologico**: congruente con la rappresentazione catastale;
- **Sub 2: p terra + p primo cabina elettrica**: congruente presumibilmente con la rappresentazione catastale.

non risulta disponibile relativo Attestato di Prestazione Energetica.

Pertanto, con riferimento al lotto in oggetto, stante:

- l'assenza di difformità per Lotto 7, al fine della vendita, nonché della determinazione del presunto valore di stima, non saranno considerate eventuali oneri per sanatorie e/o regolarizzazioni, se non in minima percentuale per le manutenzioni di ripristino della pesa e di utilizzo dei n 4 silos di stoccaggio.



8.5.4 VERIFICHE IPO-CATASTALI.

Sulla scorta delle verifiche eseguite, nonché della **Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale** (Notaio Dott. Niccolò Tiecco, notaio in Perugia, in data **23/08/2023**), ai sensi della Legge n 302/1998, e del **Pignoramento** trascritto in data **21/07/2023** al **n 10628**, regolarmente depositati agli atti della procedura in oggetto, il sottoscritto, con riferimento alle unità immobiliari di cui al Pignoramento richiamato, riepiloga quanto a seguire (*All. 04*).

8.5.5 TITOLO DI PROPRIETÀ.

I beni immobiliari di cui al presente **Lotto 3, Lotto 4 e Lotto 5**, a seguito di verifiche e disamine documentali di quanto estratto presso gli Uffici della Pubblicità immobiliare ex Conservatoria della Prov. di Chieti, risultano essere di proprietà e pervenuti ai medesimi come ricostruito a seguire:

di Proprietà: della Società ***** con sede in Arielli (Ch) per 1/1 proprietà; immobili pervenuti per decreto di trasferimento immobili del Tribunale di Chieti del 08/03/2002 rep 306 ivi trascritto il 12/04/2002 al numero di RP 5289.

8.5.6 PREGIUDIZIEVOLI E RELATIVI COSTI DI CANCELLAZIONE.

Per i **beni immobili** di cui al presente **Lotto**, in ordine alle **pregiudizievoli gravanti** sui medesimi, e relativi **costi di cancellazione**, con aggiornamento alla **Conservatoria di Chieti**, a tutto il **27/10/2023**, ed **esclusivamente** per le sole **evidenziate in grassetto**, e riferite al **Lotto in oggetto**, risulta quanto segue:

Formalità Pregiudizievoli

- ⇒ **Iscrizione** al n di **RP 1139 e RG 7134** del **31/03/2007**; mutuo del Notaio Franchi del 30/03/2007 rep 213973 con cui a garanzia della somma di € 1.100.000,00 si iscrive ipoteca volontaria di € 2.200.000,00 in anni 15 a favore Carichieti. Colpisce Lotti 1 – 2 – 12 (relativamente quest'ultimo lotto, limitatamente la p.lla 4038)
Costo di cancellazione per Lotto € 35,00
- ⇒ **Iscrizione** al n di **RP 1438 e RG 13653** del **02/08/2012**; mutuo del Notaio Franchi del 27/07/2012 rep 218787 con cui a garanzia della somma di € 500.000,00 si iscrive ipoteca volontaria di € 1.000.000,00 in anni 9 mesi 9 a favore Carichieti. Colpisce Lotti 1 – 2 – 12 (relativamente quest'ultimo lotto, limitatamente la p.lla 4038)
Costo di cancellazione per Lotto € 35,00



- ⇒ **Iscrizione** al n di **RP 1439** e **RG 13654** del **02/08/2012**; mutuo del Notaio Franchi del 27/07/2012 rep 218788 con cui a garanzia della somma di € 200.000,00 si iscrive ipoteca volontaria di € 400.000,00 in anni 9 mesi 6 a favore Carichieti. Colpisce Lotti 15 – 16 – 17- 13- 14 -18
Costo di cancellazione per Lotto € 35,00
- ⇒ **Trascrizione** al n di **RP 11612** e **RG 15424** del **17/09/2018**; locazione ultranovennale del Notaio Franchi del 13/09/2018 rep 221750. A favore ***** con sede Canosa Sannita. **Colpisce Lotti 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 7 – 8 – 9 – 10 - 11 – 15 – 16 – 17** (relativamente quest'ultimo lotto, limitatamente la proprietà *****)
La formalità non si cancella con decreto di trasferimento
- ⇒ **Trascrizione** al n di **RP 11975** e **RG 15940** del **26/09/2018**; costituzione di fondo patrimoniale del Notaio Franchi del 20/09/2018 rep 221760. A favore *****.
Colpisce Lotto 15 – 16 - 17 relativamente sub 2; Lotto 13 - 14 relativamente sub 3
La formalità non si cancella con decreto di trasferimento
- ⇒ **Iscrizione** al n di **RP 1545** e **RG 14672** del **08/10/2020**; decreto ingiuntivo del Tribunale di Lanciano del 22/01/2019 rep 24 con cui a garanzia della somma di € 99.954,00 si iscrive ipoteca di € 190.000,00 a favore Banca di Credito Cooperativo Sangro Teatina di Atesa ScrL. **Colpisce tutti i Lotti.**
Costo di cancellazione per lotto 0,50% minor somma tra prezzo di aggiudicazione e totale iscrizione; oltre 94,00 di spese fisse.
- ⇒ **Trascrizione** al n di **RP 11627** e **RG 15388** del **19/10/2020**; locazione ultranovennale del Notaio Borrelli del 16/10/2020 rep 32915. A favore ***** con sede Canosa Sannita. **Colpisce Lotti 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 7 – 8 – 9 – 10 - 11 – 15 – 16 – 17** (relativamente quest'ultimo lotto, limitatamente la proprietà *****)
La formalità non si cancella con decreto di trasferimento
- ⇒ **Iscrizione** al n di **RP 2204** e **RG 19331** del **19/10/2022**; ipoteca amministrativa dell'Agenzia delle Entrate del 19/10/2022 rep 2301 con cui a garanzia della somma di € 734.665,22 si iscrive ipoteca di € 1.469.330,44. **Colpisce Lotto n. 7, limitatamente al sub 13.**
Costo di cancellazione 0,50% minor somma tra prezzo di aggiudicazione e totale iscrizione; oltre 94,00 di spese fisse.



- ⇒ **Iscrizione** al n di **RP 427** e **RG 5514** del **28/03/2023**; ipoteca amministrativa della Soget del 18/02/2023 rep 203270 con cui a garanzia della somma di € 33.791,88 si iscrive ipoteca di € 67.583,76. Colpisce Lotto 1
Costo di cancellazione 0,50% minor somma tra prezzo di aggiudicazione e totale iscrizione; oltre 94,00 di spese fisse.
- ⇒ **Trascrizione** al n di **RP 10628** e **RG 13395** del **21/07/2023**; verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Chieti del 01/07/2023 rep 462. A favore Organa Spv Srl con sede in Conegliano. **Colpisce tutti i Lotti.**
Costo di cancellazione per Lotto € 294,00
Aggiornamento conservatoria di Chieti a tutto il 27/10/2023.

8.5.7 CONSISTENZE DIMENSIONALI.

Le consistenze dimensionali delle unità immobiliari oggetto di stima, ai fini di massima oggettività del dato analitico, sono state desunte dalle visure catastali acquisite, e raffrontate in sede di IOP relativamente alle dimensioni e superfici totali dei medesimi beni, e computate ai sensi dell'Allegato "C" al D.P.R. 138/1998, succ. modif. e/o integraz., e riassunte come da quadro sinottico che segue.

**LOTTO N 7 - ARIELLI - CH - FG 5 - P.LLA 159 - SUB 13 - CAT D/7, SUB 2 - CAT D/1 (CAB. ELETTRICA)**

	LIVELLO	DIM	DIM	SUP LORD	COEF MER.	SUP COMM.
Piano terra (ex cantina)						
Sub 13 + Sub 2 (cabina elettrica pt+pp)				3112,32		
a) Area sedime di proprietà				3112,32		
b) Tot Sup Coperta (c+d)				1079,30		
c) Area cisterne (tot n 34)				970,00	100%	970,00
d) Cabina elettrica (Sub 2) + coclea pigiatura (Sub 13)				85,30	100%	85,30
d) pompa - pigiatura				24,00	60%	14,40
e) Area di pertinenza esterna				2057,02	15%	308,55
<u>ToT Sup Commerciale PT (b+e)</u>						<u>1378,25</u>
Piano interrato (ex cantina)						
f) PS - Tot (g)				651,00	80%	520,80
g) Area cisterne (tot n 28)				651,00		
<u>ToT Sup Commerciale PS (f=g)</u>						<u>520,80</u>
Piano primo (ex cantina)						
h) PP - Tot (i+l)				621,20	100%	621,20
i) Area cisterne				600,00		
l) Cabina elettrica (Sub 2)				21,20		
<u>ToT Sup Commerciale PP (i+l)</u>						<u>621,20</u>
Piano secondo (ex cantina)						
m) PS - Tot (n)				575,15	100%	575,15
n) Area cisterne				575,15		
<u>ToT Sup Commerciale PS (n)</u>						<u>575,15</u>
Piano copertura (ex cantina)						
o) PCOP - Tot (p+q)				1211,22	10%	121,12
p) Copertura				1003,52		
q) Cabina elettrica (Sub 2) + coclea pigiatura (Sub 13)				207,70		
<u>ToT Sup Commerciale PP (p+q)</u>						<u>121,12</u>
TOT SUP COMM						3216,53

8.6 DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI: LOTTO 8 – LOTTO 9 – LOTTO 10 – LOTTO 11

Il compendio in cui sono ubicati i lotti in oggetto, è ubicato nella zona industriale Zona omogenea D – Sotto ambito D1 attività produttive esistenti, artigianali, commerciali e per servizi ad intervento diretto del Comune di Arielli (Ch); è censito catastalmente come sopra, e risulta costituito da un compendio immobiliare costituito da più fabbricati, aventi destinazioni d'uso e caratteristiche tipologiche costruttive eterogenee, con accesso carrabile diretto dalla strada



denominata Via Roma e dalla limitrofa strada comunale S. Romano e/o via Valle; orograficamente il sedime è pianeggiante, con pavimento carrabile in bitume, e con ampie aree di sosta e/o manovra anche per mezzi auto-articolati.

Nel dettaglio sulla p.lla 159 insistono n 4 corpi di fabbrica principali, come desumibile dall'elaborato planimetrico e relative visure planimetriche estratte (All. 2–All.3); i medesimi, a loro volta sono suddivisi in singoli subalterni funzionalmente autonomi, e con destinazioni d'uso differenziate, costituenti di fatto i singoli lotti di vendita ((All. 2 – All.3):

- **blocco n 1 (Lotti 3 – Lotto 4 – Lotto 5):** costituito dal fabbricato produttivo-commerciale-residenziale al Fg 5 - P.lla n 159 - Sub 8 – b.c.n.c. piazzale e camminamenti ai sub 9 e 10, P.lla n 159 - Sub 9 - Cat D/7, Sub 10 - Cat A/3, Sub 11 - Cat D/7, tutti derivanti da ex sub. 1 e precedente tipo P anno 1976 Prot. n 184;
- **blocco n 2 (Lotto 6):** al NCEU Fg 5 - P.lla n 159 - Sub 12 - Cat D/7, derivante da ex sub. 1 e precedente tipo P anno 1976 Prot. n 184;
- **blocco n 3 (Lotto 7):** al NCEU Fg 5 - P.lla n 159 - Sub 2 - Cat D/1, Sub 13 - Cat D/7, tutti derivanti da ex sub. 1 e precedente tipo P anno 1976 Prot. n 184;
- **blocco n 4 (Lotto 8, Lotto 9, Lotto 10, Lotto 11):** Fg 5 - P.lla n 159 - Sub 3 – b.c.n.c. piazzale e camminamenti ai sub 5, sub 6, sub 7 e sub 14, Sub 5 (ex sub 1) - Cat C/1, Sub 6 - Cat A/3, Sub 7 - Cat A/3, Sub 14 - Cat C/1, tutti derivanti da ex sub. 1 e precedente tipo P anno 1976 Prot. n 184;

i singoli blocchi individuano a loro volta i vari **Lotti di vendita** come dettagliato nel **paragrafo 7**; per la **p.lla 159** i lotti individuati sono dal **Lotto 3 al Lotto 11 incluso**; per il paragrafo in oggetto, nel dettaglio:

Blocco n 4 (Lotto n 8 + Lotto n 9 + Lotto n 10 + Lotto 11)

Lotto n 8:

Beni immobili di proprietà della **Soc ******* - **P.IVA n *******, sede in Bergamo, via Guerrazzi, 9 - Leg. Rapp. sig. ***** c.f ***** - Prop. 1/1

→ al NCEU Fg 5 - P.lla n 159 - Sub 5 - Cat C/1

→ al NCEU Fg 5 - P.lla n 159 - Sub 3 – bcnc ai sub 5, sub 6, sub 14, e sub 10 (in quota 25%)

Lotto n 9:

Beni immobili di proprietà della **Soc ******* - **P.IVA n *******, sede in Bergamo, via Guerrazzi, 9 - Leg. Rapp. sig. ***** c.f ***** - Prop. 1/1

→ al NCEU Fg 5 - P.lla n 159 - Sub 14 - Cat C/1



→ al NCEU Fg 5 - P.lla n 159 - Sub 3 – bcnc ai sub 5, sub 6, sub 14, e sub 10 (in quota 25%)

Lotto n 10:

Beni immobili di proprietà della **Soc ***** - P.IVA n *******, sede in Bergamo, via Guerrazzi, 9 - Leg. Rapp. sig. ***** c.f ***** - Prop. 1/1

→ al NCEU Fg 5 - P.lla n 159 - Sub 6 - Cat A/3

→ al NCEU Fg 5 - P.lla n 159 - Sub 3 – bcnc ai sub 5, sub 6, sub 14, e sub 10 (in quota 25%)

Lotto n 11:

Beni immobili di proprietà della **Soc ***** - P.IVA n *******, sede in Bergamo, via Guerrazzi, 9 - Leg. Rapp. sig. ***** c.f ***** - Prop. 1/1

→ al NCEU Fg 5 - P.lla n 159 - Sub 7 - Cat A/3

→ al NCEU Fg 5 - P.lla n 159 - Sub 3 – bcnc ai sub 5, sub 6, sub 14, e sub 10 (in quota 25%)

Trattasi di compendio un immobiliare a pianta regolare, di forma rettangolare, costituito da n 4 subalterni distinti funzionalmente e con categorie catastali differenti, ubicati al p terra ed al p primo; nel dettaglio: al **p terra** il **sub 5 – Cat D/1** e **sub 14 – Cat D/1**, al **p primo** il **sub 6 – Cat A/2** e **sub 7 – Cat A/2**; entrambi risultano accessibili con gradinata autonoma di pertinenza, per il sub 6 lato sx interno al fabbricato, per il sub 7, gradinata esterna lato dx. Il **sub 3**, quale **bcnc ai sub 5, sub 6, sub 7 e sub 14**, completa il blocco 4, rappresenta di fatto **un'area comune di pertinenza** in quota parte **pro-indivisa al 25%**.

L'area risulta direttamente accessibile dalla viabilità principale Via Roma, attraversando di fatto la p.lla 159, che consente la fruibilità a tutti i fabbricati ubicati sulla p.lla 159 medesima, fatta eccezione per l'area censita come sub 8, accessibile anche dalla via Valle adiacente.

Relativamente alle **caratteristiche costruttive generali** si è riscontrato quanto segue:

- **il blocco 4:** struttura portante orizzontale e verticale realizzata con travi e pilasti in c.a., con pareti di tamponatura esterna in mattoni pieni, presumibilmente del tipo con intercapedine e faccia vista all'esterno; il volume è suddiviso in p terra con destinazione d'uso commerciale (sub 5 + sub 14) e primo (sub 6 + sub 7) a destinazione residenziale; la struttura di copertura è del tipo latero-cementizia a due falde, disposte longitudinalmente. L'area esterna di pertinenza è in asfalto, con una fascia in cls sul prospetto principale anteriore, il p terra presenta le aperture dei locali commerciali, il p primo le singole aperture delle unità residenziali, quest'ultime sui singoli prospetti dell'immobile.

Relativamente alle **caratteristiche generali**:



Esternamente, sul prospetto laterale sx è ubicata la gradinata esterna di accesso al sub 7 (p primo), sul fronte opposto, è ubicato l'accesso al vano scala interno d pertinenza per accesso al sub 6, anch'esso al p primo, a destinazione residenziale.

Internamente esso risulta suddiviso in due distinti subalterni, con propri accessi e vie di carico, nonché distinti blocchi servizi e/o uffici.

- **Sub 5:** p terra, catastalmente pianta forma ad L, con fronte principale con n 2 vetrine, blocco ufficio e servizi sulla parte retrostante, quest'ultima con accesso autonomo dall'esterno con piccola gradinata; il vano commerciale principale è open space, con altezza interpiano h 3,25, come anche per la parte del blocco uffici e annessi servizi. Il blocco uffici e servizi presentano complessivamente n 3 aperture, con altezza da terra mt 1,50 circa, i pavimenti sono in piastrelle rettangolari rosse in klincher, gli infissi in ferro e/o alluminio, le pareti sono intonacate e pitturate.
- **Sub 14:** p terra, catastalmente pianta forma ad L, con fronte principale per l'ingresso, con locale spogliatoio e sala, oltre blocco servizi. il vano commerciale principale è open space, con altezza interpiano h 3,25, come anche per la parte della sala e blocco servizi. La sala e servizi hanno complessivamente n 3 aperture, con altezza da terra mt 1,50 circa.

Allo stato attuale, a seguito di **interventi di manutenzione straordinaria**, regolarmente assentiti (*SCIA n 4/2022 prot n 4465 del 14/09/2022 + SCIA n 3/2023 prot n 1639 del 11/04/2023 con relativa agibilità finale*) la prima SCIA per cambio destinazione d'uso da produttivo a commerciale, la seconda SCIA per fusione di n 2 attività commerciali pre-esistenti, allo stato di fatto, pur conservando singole entità catastale, di fatto rappresentano un'unica attività commerciale; gli spazi interni sono stati uniti senza modificare di fatto la ripartizione pre-esistente, restano invariate le aperture.

Gli interventi di manutenzione sono riferiti ai vani pre-esistenti del sub 5, e parzialmente quelli del sub contiguo, il sub 14, per il solo vano contiguo all'ingresso pre-esistente del bar; limitatamente ai vani oggetto di intervento di manutenzione e fusione, gli spazi risultano in buone condizioni, con rifacimento pareti, pavimenti ed impianti; per la parte restante restano le condizioni mediocri pre-esistenti.

- **Sub 6:** p primo, pianta regolare, prossima al rettangolo, con accesso diretto dal p terra con vano scala di pertinenza; l'unità residenziale è costituita n 4 vani: ingresso/disimpegno, ripostiglio, cucina, n 2 camere da letto e bagno; per l'immobile non è stato possibile eseguire sopralluogo interno per constatarne la effettiva corrispondenza e stato di manutenzione



d'uso; altezza interpiano pari a mt 3.25, con n 2 aperture sul fronte principale e n 3 su quello posteriore per vano cucina e servizi; quest'ultime sono con altezza da terra mt 1,50 circa.

- **Sub 7:** p primo, pianta regolare, prossima al rettangolo, con accesso diretto dal p terra con gradinata esterna sul prospetto laterale; l'unità residenziale è costituita n 4 vani: cucina sala direttamente dall'ingresso, corridoio disimpegno, n 2 camere da letto e bagno; altezza interpiano pari a mt 3.25, con n 2/3 aperture sul fronte principale e n 3 su quello posteriore per vano cucina e servizi; quest'ultime sono con altezza da terra mt 1,50 circa. Lo stato di uso e manutenzione dell'unità immobiliare è sufficiente, pavimenti con marmittoni in graniglia, infissi in alluminio, impianto di riscaldamento ad aria, infissi interni in legno tamburato, pareti intonacate e pitturate.

Le **condizioni generali di manutenzione ed uso** allo stato attuale dell'intero compendio sono discrete per quanto concerne l'involucro esterno, per gli spazi interni si rimanda ai commi che precedono per le singole unità, in tutto il tutto come desumibile e riscontrato, nonché documentato da apposito report fotografico (All. 05).

Nel dettaglio, per quanto concerne la **senescenza fisica**: decremento causato da utilizzo precedente e/o in corso, manutenzione eseguita, fattori ambientali e/o accidentali, danni da vibrazioni, sollecitazioni, ecc, il **compendio immobiliare denota** evidenti condizioni-peculiarità negative e decrementali, dovute in primis all'assenza di manutenzione ordinaria e straordinaria, per le unità al p primo (sub 6 + sub 7), parzialmente per il p terra (sub 5 + sub 14) stante l'esecuzione dei lavori di manutenzione per la fusione delle unità commerciali; per quanto attiene l'**obsolescenza funzionale** (utilità pratica), ossia la riduzione presunta del valore a causa dell'inadeguatezza del compendio per le attività-funzioni previste e/o in corso, es: avanzamento tecnologico, nuove esigenze dell'utenza, costi di gestione, il **compendio immobiliare non denota** condizioni-peculiarità negative e decrementali, in primis per la tipologia costruttiva originaria, facilmente adattabile ed utilizzabile per le funzioni originarie, al netto di interventi di manutenzione dove non eseguite, con particolare riferimento al p primo per le unità residenziali, ed al p terra per la parte del sub 5 non oggetto dell'intervento di manutenzione di cui alla fusione delle attività commerciali (*SCIA n 3/2023 prot n 1639 del 11/04/2023 con relativa agibilità finale*).

8.6.1 REGOLARITÀ TECNICO-AMMINISTRATIVA.

In ordine alla verifica della regolarità tecnico-amministrativa degli immobili in oggetto, riguardante gli ambiti catastale ed urbanistico- edilizio, il sottoscritto - tenuto conto della



documentazione reperita, delle informazioni assunte e degli accertamenti esperiti sui luoghi - con separata disamina illustra le risultanze seguenti.

8.6.2 VERIFICA REGOLARITÀ CATASTALE.

Dalla disamina e verifica comparativa di quanto rappresentato nelle visure planimetriche estratte presso l'Ag. del Territorio della Prov. di Chieti, e lo stato attuale dei luoghi, nel dettaglio delle singole unità immobiliari, con separato e contestuale riferimento ai singoli piani del manufatto, si precisa quanto a seguire:

- **Sub 5: p terra uso commerciale:** parzialmente congruente con la rappresentazione catastale, al netto di minime discrasie per esecuzione cartongessi;
- **Sub 14: p terra uso commerciale:** parzialmente congruente con la rappresentazione catastale, al netto di minime discrasie per esecuzione cartongessi;
- **Sub 6: p primo uso residenziale:** congruente con la rappresentazione catastale.
- **Sub 7: p primo uso residenziale:** congruente con la rappresentazione catastale.

8.6.3 VERIFICA REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA.

Relativamente alla verifica di regolarità tecnico-amministrativa dei beni in esame - segnatamente della corrispondenza tra l'attuale stato dei luoghi ed i pregressi titoli edilizi, limitata al fabbricato abitativo stante l'impossibilità di accedere agli annessi esterni - il sottoscritto precisa di aver reperito, a seguito di formale richiesta di accesso agli atti e correlate ricerche, i seguenti titoli autorizzativi:

- **DIA Prot n 2744 del 19.09.2002** per Lavori di manutenzione straordinaria, risanamento e ridistribuzione interna di opificio produttivo ex stabilimento enologico e ortofrutticolo esistente, Ditta ***** sede in Arielli c.f. e p.iva n *****; l'intervento è afferente l'intero compendio produttivo oggi ubicato sulla p.lla 159, nel dettaglio, dell'attuale;
- **blocco n 1 (Lotti 3 – Lotto 4 – Lotto 5):** costituito dal fabbricato produttivo-commerciale-residenziale al Fg 5 - P.lla n 159 - Sub 8 – b.c.n.c. piazzale e camminamenti ai sub 9 e 10, P.lla n 159 - Sub 9 - Cat D/7, Sub 10 - Cat A/3, Sub 11 - Cat D/7, tutti derivanti da ex sub. 1 e precedente tipo P anno 1976 Prot. n 184;
- **blocco n 2 (Lotto 6):** al NCEU Fg 5 - P.lla n 159 - Sub 12 - Cat D/7, derivante da ex sub. 1 e precedente tipo P anno 1976 Prot. n 184;
- **blocco n 3 (Lotto 7):** al NCEU Fg 5 - P.lla n 159 - Sub 2 - Cat D/1, Sub 13 - Cat D/7, tutti derivanti da ex sub. 1 e precedente tipo P anno 1976 Prot. n 184;



- **blocco n 4 (Lotto8, Lotto 9, Lotto 10, Lotto 11):** Fg 5 - P.lla n 159 - Sub 3 – b.c.n.c. piazzale e camminamenti ai sub 5, sub 6, sub 7 e sub 14, Sub 5 (ex sub 1) - Cat C/1, Sub 6 - Cat A/3, Sub 7 - Cat A/3, Sub 14 - Cat C/1, tutti derivanti da ex sub. 1 e precedente tipo P anno 1976 Prot. n 184;
- **Deposito Certificato di collaudo finale con richiesta di certificato di agibilità** in data **02/02/2007**, con deposito Dich conformità delle opere eseguite, ecc;
- **Rilascio Certificato di Agibilità SUE e SUAP** in data **23/02/2007 Prot. n 334/07** per i seguenti immobili all'epoca censiti al **Fg 5 P.lla 159 sub 1 e 2**, oggi come sopra censiti dallo scrivente:
 - edificio A – p terra - Locale commerciale (*attuale sub 13*)
 - edificio A – p terra - Locale artigianale ed enologico (*attuale sub 13*)
 - **edificio B – p terra - Locale artigianale** (*attuale sub 9, sub 10 e sub 11*)
 - edificio C – p terra - Locale artigianale (*attuale sub 5 e sub 14*)
 - edificio C – p terra - Locale commerciale (*attuale sub 5 e sub 14*)
 - edificio C – p primo - Locale uffici (*attuale sub 6 e sub 7*)
 - edificio C – p primo - Locale residenziale (*attuale sub 6 e sub 7*)
 - edificio D – p terra – Tettoia (*attuale sub 2 e sub 13*)
 - edificio E – p terra – Pesa (*attuale sub 12*)
- **SCIA n 14/2022 prot n 4465 del 14/09/2022** con relativa **agibilità finale** per cambio d'suo di unità immobiliare da artigianale a commerciale, nello specifico per nuova attività bar (sub 14)
- **SCIA n 3/2023 prot n 1639 del 11/04/2023** con relativa **agibilità finale** per lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria con realizzazione fusione di n 2 unità commerciali pre-esistenti, conservando di fatto però i subalterni originari, senza variazione catastale eseguita.

Conclusioni

In merito alla legittimità tecnico-amministrativa dell'immobile oggetto di disamina, ovvero della conformità dello stato dei luoghi alle autorizzazioni assentite, pur limitata, per quanto in narrativa, al compendio produttivo in oggetto, tenuto debitamente conto:

- dei titoli edilizi precedentemente esaminati;
- delle verifiche esperite sui luoghi in occasione delle IOP esperite in sito,

il sottoscritto, con separato riferimento ai subalterni di cui ai Lotti in oggetto: **Lotto 8** (sub 5) e **Lotto 9** (sub 14), **Lotto 10** (sub 6) e **Lotto 11** (sub 7) ha riscontrato quanto a seguire:



- **Sub 5: p terra uso commerciale:** parzialmente congruente con la rappresentazione catastale, riscontrata quella dei titoli edilizi assentiti e rilasciati, inclusa l'agibilità di cui ai commi che precedono;
- **Sub 14: p terra uso commerciale:** parzialmente congruente con la rappresentazione catastale, riscontrata quella dei titoli edilizi assentiti e rilasciati, inclusa l'agibilità di cui ai commi che precedono;
- **Sub 6: p primo uso residenziale:** presumibilmente congruente con la rappresentazione catastale, stante la conformazione delle aperture e l'unità residenziale contigua (sub 7); non risultano opere edilizie assentite,
- **Sub 7: p primo uso residenziale:** congruente con la rappresentazione catastale, non risultano opere edilizie assentite.

non risultano disponibili i relativi Attestati di Prestazione Energetica.

Pertanto, con riferimento ai singoli lotti in oggetto, stante:

- le minime difformità riscontrate per il Lotto 8 (sub 5) e Lotto 9 (sub 14): minime discrasie delle ripartizioni;
- l'assenza di difformità per il Lotto 11 (sub 7), e l'assenza presunta di difformità per il Lotto 10 (sub 6) in assenza di accesso interno,

al fine della vendita, nonché della determinazione del presunto valore di stima, saranno considerate eventuali oneri per sanatorie e/o regolarizzazioni per il Lotto 8 (sub 5) e Lotto 9 (sub 14).

8.6.4 VERIFICHE IPO-CATASTALI.

Sulla scorta delle verifiche eseguite, nonché della **Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale** (Notaio Dott. Niccolò Tiecco, notaio in Perugia, in data **23/08/2023**), ai sensi della Legge n 302/1998, e del **Pignoramento** trascritto in data **21/07/2023** al n **10628**, regolarmente depositati agli atti della procedura in oggetto, il sottoscritto, con riferimento alle unità immobiliari di cui al Pignoramento richiamato, riepiloga quanto a seguire (*All. 04*).

8.6.5 TITOLO DI PROPRIETÀ.

I beni immobiliari di cui al presente **Lotto 8, Lotto 9, Lotto 10 e Lotto 11**, a seguito di verifiche e disamine documentali di quanto estratto presso gli Uffici della Pubblicità immobiliare ex Conservatoria della Prov. di Chieti, risultano essere di proprietà e pervenuti ai medesimi come ricostruito a seguire:



di Proprietà: della Società ***** con sede in Arielli (Ch) per 1/1 proprietà; immobili pervenuti per decreto di trasferimento immobili del Tribunale di Chieti del 08/03/2002 rep 306 ivi trascritto il 12/04/2002 al numero di RP 5289.

8.6.6 PREGIUDIZIEVOLI E RELATIVI COSTI DI CANCELLAZIONE.

Per i **beni immobili** di cui al presente **Lotto**, in ordine alle **pregiudizievoli gravanti** sui medesimi, e relativi **costi di cancellazione**, con aggiornamento alla **Conservatoria di Chieti**, a tutto il **27/10/2023**, ed **esclusivamente** per le sole **evidenziate in grassetto**, e riferite al **Lotto in oggetto**, risulta quanto segue:

Formalità Pregiudizievoli

- ⇒ **Iscrizione** al n di **RP 1139 e RG 7134** del **31/03/2007**; mutuo del Notaio Franchi del 30/03/2007 rep 213973 con cui a garanzia della somma di € 1.100.000,00 si iscrive ipoteca volontaria di € 2.200.000,00 in anni 15 a favore Carichieti. Colpisce Lotti 1 – 2 – 12 (relativamente quest'ultimo lotto, limitatamente la p.lla 4038)
Costo di cancellazione per Lotto € 35,00
- ⇒ **Iscrizione** al n di **RP 1438 e RG 13653** del **02/08/2012**; mutuo del Notaio Franchi del 27/07/2012 rep 218787 con cui a garanzia della somma di € 500.000,00 si iscrive ipoteca volontaria di € 1.000.000,00 in anni 9 mesi 9 a favore Carichieti. Colpisce Lotti 1 – 2 – 12 (relativamente quest'ultimo lotto, limitatamente la p.lla 4038)
Costo di cancellazione per Lotto € 35,00
- ⇒ **Iscrizione** al n di **RP 1439 e RG 13654** del **02/08/2012**; mutuo del Notaio Franchi del 27/07/2012 rep 218788 con cui a garanzia della somma di € 200.000,00 si iscrive ipoteca volontaria di € 400.000,00 in anni 9 mesi 6 a favore Carichieti. Colpisce Lotti 15 – 16 – 17- 13- 14 -18
Costo di cancellazione per Lotto € 35,00
- ⇒ **Trascrizione** al n di **RP 11612 e RG 15424** del **17/09/2018**; locazione ultranovennale del Notaio Franchi del 13/09/2018 rep 221750. A favore ***** con sede Canosa Sannita. **Colpisce Lotti 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 7 – 8 – 9 – 10 - 11 – 15 – 16 – 17** (relativamente quest'ultimo lotto, limitatamente la proprietà *****)
La formalità non si cancella con decreto di trasferimento



- ⇒ **Trascrizione** al n di **RP 11975** e **RG 15940** del **26/09/2018**; costituzione di fondo patrimoniale del Notaio Franchi del 20/09/2018 rep 221760. A favore *****.
 Colpisce Lotto 15 – 16 - 17 relativamente sub 2; Lotto 13 - 14 relativamente sub 3
 La formalità non si cancella con decreto di trasferimento
- ⇒ **Iscrizione** al n di **RP 1545** e **RG 14672** del **08/10/2020**; decreto ingiuntivo del Tribunale di Lanciano del 22/01/2019 rep 24 con cui a garanzia della somma di € 99.954,00 si iscrive ipoteca di € 190.000,00 a favore Banca di Credito Cooperativo Sangro Teatina di Atesa ScrL. **Colpisce tutti i Lotti.**
 Costo di cancellazione per lotto 0,50% minor somma tra prezzo di aggiudicazione e totale iscrizione; oltre 94,00 di spese fisse.
- ⇒ **Trascrizione** al n di **RP 11627** e **RG 15388** del **19/10/2020**; locazione ultranovennale del Notaio Borrelli del 16/10/2020 rep 32915. A favore ***** con sede Canosa Sannita. **Colpisce Lotti 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 7 – 8 – 9 – 10 - 11 – 15 – 16 – 17** (relativamente quest'ultimo lotto, limitatamente la proprietà *****)
 La formalità non si cancella con decreto di trasferimento
- ⇒ **Iscrizione** al n di **RP 2204** e **RG 19331** del **19/10/2022**; ipoteca amministrativa dell'Agenzia delle Entrate del 19/10/2022 rep 2301 con cui a garanzia della somma di € 734.665,22 si iscrive ipoteca di € 1.469.330,44. Colpisce Lotto n. 7, limitatamente al sub 13.
 Costo di cancellazione 0,50% minor somma tra prezzo di aggiudicazione e totale iscrizione; oltre 94,00 di spese fisse.
- ⇒ **Iscrizione** al n di **RP 427** e **RG 5514** del **28/03/2023**; ipoteca amministrativa della Soget del 18/02/2023 rep 203270 con cui a garanzia della somma di € 33.791,88 si iscrive ipoteca di € 67.583,76. Colpisce Lotto 1
 Costo di cancellazione 0,50% minor somma tra prezzo di aggiudicazione e totale iscrizione; oltre 94,00 di spese fisse.
- ⇒ **Trascrizione** al n di **RP 10628** e **RG 13395** del **21/07/2023**; verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Chieti del 01/07/2023 rep 462. A favore Organa Spv Srl con sede in Conegliano. **Colpisce tutti i Lotti.**
 Costo di cancellazione per Lotto € 294,00
Aggiornamento conservatoria di Chieti a tutto il 27/10/2023.



8.6.7 CONSISTENZE DIMENSIONALI.

Le consistenze dimensionali delle unità immobiliari oggetto di stima, ai fini di massima oggettività del dato analitico, sono state desunte dalle visure catastali acquisite, e raffrontate in sede di IOP relativamente alle dimensioni e superfici totali dei medesimi beni, e computate ai sensi dell'Allegato "C" al D.P.R. 138/1998, succ. modif. e/o integraz., e riassunte come da quadro sinottico che segue.

LOTTO N 8 - ARIELLI - CH - FG 5 - P.LLA 159 - SUB 5 - CAT C/1

LIVELLO	DIM	DIM	SUP LORD	COEF MER.	SUP COMM.
Piano terra					
Sub 3 (bcnc ai Sub 5, Sub 6, Sub 7, Sub 14)			1139,46		
a) Tot Sup Coperta immobile			182,84		
b) Area sedime esterno totale bcnc (Sub 3 bcnc)			956,62		
c) Area sedime est. di pertin. (25% bcnc (Sub 3) bcnc)			239,16	15%	35,87
d) Tot Sup PT Loc commerciale (Sub 5)			104,82	100%	104,82
e) Vano scala e/o accessori vari			0,00	20%	
TOT SUP COMM					140,69

LOTTO N 9 - ARIELLI - CH - FG 5 - P.LLA 159 - SUB 14 - CAT C/1

LIVELLO	DIM	DIM	SUP LORD	COEF MER.	SUP COMM.
Piano terra					
Sub 3 (bcnc ai Sub 5, Sub 6, Sub 7, Sub 14)			1139,46		
a) Tot Sup Coperta immobile			182,84		
b) Area sedime esterno totale bcnc (Sub 3 bcnc)			956,62		
c) Area sedime est. di pertin. (25% bcnc (Sub 3) bcnc)			239,16	15%	35,87
d) Tot Sup PT Loc commerciale (Sub 14)			56,16	100%	56,16
e) Vano scala e/o accessori vari			0,00	20%	
TOT SUP COMM					92,03

**LOTTO N 10 - ARIELLI - CH - FG 5 - P.LLA 159 - SUB 6 - CAT A/3**

LIVELLO	DIM	DIM	SUP LORD	COEF MER.	SUP COMM.
Piano terra					
Sub 3 (bcnc ai Sub 5, Sub 6, Sub 7, Sub 14)			1139,46		
a) Tot Sup Coperta immobile			182,84		
b) Area sedime esterno totale bcnc (Sub 3 bcnc)			956,62		
c) Area sedime est. di pertin. (25% bcnc (Sub 3) bcnc)			239,16	15%	35,87
d) Tot Sup PP Abitazione (Sub 6)			75,61	100%	75,61
e) Vano scala interno esclusivo			14,90	40%	5,96
TOT SUP COMM					117,44

LOTTO N 11 - ARIELLI - CH - FG 5 - P.LLA 159 - SUB 7 - CAT A/3

LIVELLO	DIM	DIM	SUP LORD	COEF MER.	SUP COMM.
Piano terra					
Sub 3 (bcnc ai Sub 5, Sub 6, Sub 7, Sub 14)			1139,46		
a) Tot Sup Coperta immobile			182,84		
b) Area sedime esterno totale bcnc (Sub 3 bcnc)			956,62		
c) Area sedime est. di pertin. (25% bcnc (Sub 3) bcnc)			239,16	15%	35,87
d) Tot Sup PP Abitazione (Sub 7)			85,38	100%	85,38
e) Vano scala e/o accessori vari			12,56	30%	3,77
TOT SUP COMM					125,02

8.7 DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI: LOTTO 12

Il compendio in oggetto è un'area edificabile ubicata in contiguità con la p.lla n 4125 su cui sorge il compendio produttivo e commerciale di cui al Lotto n 1; l'area è inquadrata urbanisticamente come Zona D – Sotto-ambito D2 attività produttive industriali, commerciali e per servizi, ad intervento diretto (ID) come da Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal competente uffici del Comune di Arielli (Ch) in data 03/11/2023 prot. n 4611/2023 (*All. 07*).

L'area risulta censita catastalmente come segue, risulta di forma regolare, prossima al rettangolo, con estensione longitudinale e in contiguità con la p.lla n 4125 innanzi richiamata, direttamente pertanto a confine; l'orografia è pianeggiante, e allo stato attuale è incolta; è accessibile direttamente dalla strada comunale via Ortonese, ma non dalla SS 538; potenzialmente, accessibile dalla p.lla 4125 contigua. La superficie complessiva della particella è pari a mq 2.690,00 censita catastalmente al NCT con due distinte porzioni: AA di mq 549,00 circa, ed AB di mq 2.141,00 circa, ricade totalmente (100%) nella Zona D – Sotto-ambito D2 come da richiamato Certificato destinazione urbanistica. Attualmente non sono presenti immobili sull'area in oggetto, tanto meno da quanto potuto accertare reti infrastrutturale di servizi fognari,



pubblica illuminazione, ecc, se non quelle ubicate sulla strada comunale Ortonese da cui si accede, a servizio dell'area produttiva contigua in cui la p.lla 92 è di fatto inserita.

Lotto n 12:

Beni immobili di proprietà della Soc ***** - **P.IVA n *******, sede in Bergamo, via Guerrazzi, 9 - Leg. Rapp. sig. ***** c.f ***** - Prop. 1/1

→ al NCT Fg 5 - P.lla n 92 – Area edificabile Zona D – Sotto-ambito D2 edificabilità diretta

Relativamente alle **caratteristiche generali**:

I parametri urbanistici sono riportati nell'allegato Certificato di destinazione urbanistica, nel dettaglio: Sottoambito D2 attività produttive industriali, artigianali, commerciali e per servizi, di previsione, soggette a Piano Particolareggiato; la sottozona D.2 è destinata alla "espansione delle attività piccolo-industriali, artigianali e commerciali e servizi", ed in essa il P.R.E. si attua mediante formazione di Piano Particolareggiato, esclusivamente di iniziativa pubblica in riferimento a quanto previsto dall'art.26 della L.R. 18/83 nel testo vigente, che deve coincidere con l'estensione delle zone e sottozone campite negli elaborati grafici del piano.

La zona di Espansione delle attività produttive è costituita da due sottoambiti di intervento:

ID : sotto ambiti ad intervento diretto

Al sotto-ambito ad attuazione immediata da attuarsi ai sensi degli artt. 18 e 19 della L.R. 18/83 nel testo vigente e disciplinato dalle presenti norme.

Per i sotto-ambiti ad intervento diretto valgono le prescrizioni che seguono: nelle aree di comparto di espansione individuate, per ogni progetto edilizio si interviene in coerenza con i seguenti indici di piano (così come definiti nell'art. 13 delle Norme Tecniche di Attuazione): qualora non si applichino gli indici ecologici di cui all'art. 14, gli indici di edificabilità di piano sono i seguenti:

<i>indice di copertura (le)</i>	=	%	40
<i>distacco dal ciglio stradale (ds)</i>	=	ml	10,00
<i>distacco minimo dal confine (dc)</i>	=	ml	5,00
<i>distacco minimo tra fabbricati (df)</i>	=	ml	10,00
<i>altezza massima (H)</i>	=	ml	13,50

qualora si applichino gli indici ecologici di cui all'art. 14, gli indici di edificabilità di piano sono i seguenti:

<i>indice di copertura (le)</i>	=	%	45
<i>distacco dal ciglio stradale (ds)</i>	=	ml	10,00



<i>distacco minimo dal confine (dc)</i>	=	<i>ml</i>	5,00
<i>distacco minimo tra fabbricati (df)</i>	=	<i>ml</i>	10,00
<i>altezza massima (H)</i>	=	<i>ml</i>	13,50
<i>densità arborea</i>	=	<i>2 albero/200mq SF</i>	
<i>densità arbustiva</i>	=	<i>2 arbusti/200mq SF</i>	

Il distacco minimo tra fabbricati che si fronteggiano deve essere aumentato fino all'altezza del fabbricato più alto quando anche una soltanto delle pareti fronteggianti sia finestrata; il distacco minimo tra fabbricati deve essere rispettato anche quando essi non si fronteggiano; è comunque consentita l'edificazione con parete cieca a confine e/o in aderenza.

E' consentita la deroga all'altezza massima (H) per particolari esigenze nonché per l'installazione e l'uso di attrezzature tecnologiche connesse al ciclo produttivo dell'azienda.

Le **condizioni generali di manutenzione ed uso** allo stato attuale dell'intera area edificabile sono di terreno incolto, privo di immobili.

Nel dettaglio, per quanto concerne la **senescenza fisica**: decremento causato da utilizzo precedente e/o in corso, manutenzione eseguita, fattori ambientali e/o accidentali, danni da vibrazioni, sollecitazioni, ecc, essendo il **compendio immobiliare un'area edificabile**, di fatto **non ricorre**;

per quanto attiene **l'obsolescenza funzionale** (utilità pratica), ossia la riduzione presunta del valore a causa dell'inadeguatezza del compendio per le attività-funzioni previste e/o in corso, es: avanzamento tecnologico, nuove esigenze dell'utenza, costi di gestione, essendo il **compendio immobiliare un'area edificabile**, di fatto **non ricorre**.

8.7.1 REGOLARITÀ TECNICO-AMMINISTRATIVA.

In ordine alla verifica della regolarità tecnico-amministrativa degli immobili in oggetto, riguardante gli ambiti catastale ed urbanistico- edilizio, il sottoscritto - tenuto conto della documentazione reperita, delle informazioni assunte e degli accertamenti esperiti sui luoghi - con separata disamina illustra le risultanze seguenti.

8.7.2 VERIFICA REGOLARITÀ CATASTALE.

Trattandosi di area edificabile, unico riscontro è il foglio di mappa con le perimetrazioni dell'area: risulta conforme.



8.7.3 VERIFICA REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA.

Trattandosi di area edificabile, per cui non risulta depositata alcuna richiesta di edificabilità, di fatto la verifica non sussiste.

Conclusioni

L'area risulta edificabile, priva di vincoli, e in assenza di deposito di richiesta di edificabilità.

8.7.4 VERIFICHE IPO-CATASTALI.

Sulla scorta delle verifiche eseguite, nonché della **Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale (Notaio Dott. Niccolò Tiecco, notaio in Perugia, in data 23/08/2023)**, ai sensi della Legge n 302/1998, e del **Pignoramento** trascritto in data **21/07/2023** al n **10628**, regolarmente depositati agli atti della procedura in oggetto, il sottoscritto, con riferimento alle unità immobiliari di cui al Pignoramento richiamato, riepiloga quanto a seguire (*All. 04*).

8.7.5 TITOLO DI PROPRIETÀ.

Il bene immobiliare in questione: area edificabile come innanzi descritta, censita come Lotto 12, a seguito di verifiche e disamine documentali di quanto estratto presso gli Uffici della Pubblicità immobiliare ex Conservatoria della Prov. di Chieti, risultano essere di proprietà e pervenuti ai medesimi come ricostruito a seguire:

di Proprietà: della Società ***** con sede in Arielli (Ch) per 1/1 proprietà; immobili pervenuti per decreto di trasferimento immobili del Tribunale di Chieti del 08/03/2002 rep 306 ivi trascritto il 12/04/2002 al numero di RP 5289.

P.lla 92: Immobile pervenuto per compravendita del Notaio Borrelli del 30/04/2008 rep 26426 trascritto a Chieti il 23/05/2008 al numero di RP 7766;

Precedentemente di proprietà di:

- Sig. Cibotti Carmine nato a Poggiofiorito (Ch) il 31/07/1955 per 1/1 proprietà

Immobile pervenuto per 1/2 per compravendita del Notaio Luciano del 29/08/1979 rep 48265 trascritto a Chieti il 19/09/1979 al numero di RP 9090; 1/2 per successione apertasi il 10/01/1988 registrata a Ortona den 99 vol 265 trascritto a Chieti il 12/04/1991 al numero di RP 5245.

8.7.6 PREGIUDIZIEVOLI E RELATIVI COSTI DI CANCELLAZIONE.

Per i **beni immobili** di cui al presente **Lotto**, in ordine alle **pregiudizievoli gravanti** sui medesimi, e relativi **costi di cancellazione**, con aggiornamento alla **Conservatoria di Chieti**, a



tutto il **27/10/2023**, ed **esclusivamente** per le sole **evidenziate in grassetto**, e riferite al **Lotto in oggetto**, risulta quanto segue:

Formalità Pregiudizievoli

- ⇒ **Iscrizione** al n di **RP 1139** e **RG 7134** del **31/03/2007**; mutuo del Notaio Franchi del 30/03/2007 rep 213973 con cui a garanzia della somma di € 1.100.000,00 si iscrive ipoteca volontaria di € 2.200.000,00 in anni 15 a favore Carichieti. Colpisce Lotti 1 – 2 (relativamente il Lotto 2, limitatamente la p.lla 4038)
Costo di cancellazione per Lotto € 35,00
- ⇒ **Iscrizione** al n di **RP 1438** e **RG 13653** del **02/08/2012**; mutuo del Notaio Franchi del 27/07/2012 rep 218787 con cui a garanzia della somma di € 500.000,00 si iscrive ipoteca volontaria di € 1.000.000,00 in anni 9 mesi 9 a favore Carichieti. Colpisce Lotti 1 – 2 (relativamente il Lotto 2, limitatamente la p.lla 4038)
Costo di cancellazione per Lotto € 35,00
- ⇒ **Iscrizione** al n di **RP 1439** e **RG 13654** del **02/08/2012**; mutuo del Notaio Franchi del 27/07/2012 rep 218788 con cui a garanzia della somma di € 200.000,00 si iscrive ipoteca volontaria di € 400.000,00 in anni 9 mesi 6 a favore Carichieti. Colpisce Lotti 15 – 16 – 17- 13- 14 -18
Costo di cancellazione per Lotto € 35,00
- ⇒ **Trascrizione** al n di **RP 11612** e **RG 15424** del **17/09/2018**; locazione ultranovennale del Notaio Franchi del 13/09/2018 rep 221750. A favore ***** con sede Canosa Sannita. **Colpisce Lotti 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 7 – 8 – 9 – 10 - 11 – 15 – 16 – 17** (relativamente quest'ultimo lotto, limitatamente la proprietà *****)
La formalità non si cancella con decreto di trasferimento
- ⇒ **Trascrizione** al n di **RP 11975** e **RG 15940** del **26/09/2018**; costituzione di fondo patrimoniale del Notaio Franchi del 20/09/2018 rep 221760. A favore *****.
Colpisce Lotto 15 – 16 - 17 relativamente sub 2; Lotto 13 - 14 relativamente sub 3
La formalità non si cancella con decreto di trasferimento
- ⇒ **Iscrizione** al n di **RP 1545** e **RG 14672** del **08/10/2020**; decreto ingiuntivo del Tribunale di Lanciano del 22/01/2019 rep 24 con cui a garanzia della somma di € 99.954,00 si iscrive ipoteca di € 190.000,00 a favore Banca di Credito Cooperativo Sangro Teatina di Atesa ScrL. **Colpisce tutti i Lotti.**



Costo di cancellazione per lotto 0,50% minor somma tra prezzo di aggiudicazione e totale iscrizione; oltre 94,00 di spese fisse.

- ⇒ **Trascrizione** al n di **RP 11627** e **RG 15388** del **19/10/2020**; locazione ultranovennale del Notaio Borrelli del 16/10/2020 rep 32915. A favore ***** con sede Canosa Sannita. **Colpisce Lotti 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 7 – 8 – 9 – 10 - 11 – 15 – 16 – 17** (relativamente quest'ultimo lotto, limitatamente la proprietà *****)

La formalità non si cancella con decreto di trasferimento

- ⇒ **Iscrizione** al n di **RP 2204** e **RG 19331** del **19/10/2022**; ipoteca amministrativa dell'Agenzia delle Entrate del 19/10/2022 rep 2301 con cui a garanzia della somma di € 734.665,22 si iscrive ipoteca di € 1.469.330,44. Colpisce Lotto n. 7, limitatamente al sub 13.

Costo di cancellazione 0,50% minor somma tra prezzo di aggiudicazione e totale iscrizione; oltre 94,00 di spese fisse.

- ⇒ **Iscrizione** al n di **RP 427** e **RG 5514** del **28/03/2023**; ipoteca amministrativa della Soget del 18/02/2023 rep 203270 con cui a garanzia della somma di € 33.791,88 si iscrive ipoteca di € 67.583,76. Colpisce Lotto 1

Costo di cancellazione 0,50% minor somma tra prezzo di aggiudicazione e totale iscrizione; oltre 94,00 di spese fisse.

- ⇒ **Trascrizione** al n di **RP 10628** e **RG 13395** del **21/07/2023**; verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Chieti del 01/07/2023 rep 462. A favore Organa Spv Srl con sede in Conegliano. **Colpisce tutti i Lotti.**

Costo di cancellazione per Lotto € 294,00

Aggiornamento conservatoria di Chieti a tutto il 27/10/2023.

8.7.7 CONSISTENZE DIMENSIONALI.

Le consistenze dimensionali delle unità immobiliari oggetto di stima, ai fini di massima oggettività del dato analitico, sono state desunte dalle visure catastali acquisite, e raffrontate in sede di IOP relativamente alle dimensioni e superfici totali dei medesimi beni, e computate ai sensi dell'Allegato "C" al D.P.R. 138/1998, succ. modif. e/o integraz., e riassunte come da quadro sinottico che segue.

**LOTTO N 12 - ARIELLI - CH - FG 5 - P.LLE 92 TERR. EDIF. ZONA D - SOTTOAMBITO D/2**

	DATI	PORZ	PRG	SUP LORD	COEF MER.	SUP COMM.
Sviluppo superficie						
Part.lla n° 92	AA	D/2		549,00	100%	549,00
	AB	D/2		2141,00	100%	2141,00
TOT SUP COMM						2690,00

9. I BENI IMMOBILI UBICATI NEL COMUNE DI CANOSA SANNITA (CH)

Nel **Comune di Canosa Sannita (Ch)** risultano ubicati:

Beni immobili di proprietà della **Sig.ra ******* – Prop. 1/1

→ al NCEU - Fg 5 P.lla n 1008 - Sub 6 - Cat D/1, Sub 9 - Cat D/1

Beni immobili di proprietà della **Soc ***** - P.IVA n *******, sede in Bergamo, via Guerrazzi, 9 - Leg. Rapp. sig. ***** c.f ***** - Prop. 1/1

→ al NCEU - Fg 5 P.lla n 1008 - Sub 8 - Cat D/1

Beni immobili di proprietà di ***** – c.f ***** , ***** - Prop. 1/1

→ al NCEU – Fg 5 – P.lla n 1008 - Sub 2 - Cat A/2, Sub 3 - Cat A/2, Sub 7 - Cat D/1

al NCT la P.lla 1008 ha sup. totale pari a 7.250,00 mq.

9.1 DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI: LOTTO 13 – LOTTO 14 – LOTTO 15 - LOTTO 16 – LOTTO 17 – LOTTO 18

Il compendio in cui sono ubicati i lotti in oggetto, è ubicato nella zona industriale Zona omogenea D – Sotto ambito D1 attività produttive esistenti, artigianali, commerciali e per servizi ad intervento diretto del Comune di Arielli (Ch); è censito catastalmente come sopra, e risulta costituito da un compendio immobiliare costituito da più fabbricati, aventi destinazioni d'uso e caratteristiche tipologiche costruttive eterogenee, con accesso carrabile diretto dalla strada denominata Via delle Valli; orograficamente il sedime è pianeggiante, con pavimento carrabile in bitume/cls tipo industriale, e con ampie aree di sosta e/o manovra anche per mezzi auto-articolati.

Nel dettaglio sulla p.lla 1008 insistono n 4 corpi di fabbrica principali: “blocchi”, ognuno individua uno o più lotti di vendita, come desumibile dall’elaborato planimetrico e relative visure planimetriche estratte (All. 2–All.3); i medesimi Lotti, a loro volta sono suddivisi in singoli subalterni funzionalmente autonomi, e con destinazioni d'uso differenziate, costituenti di fatto i singoli lotti di vendita (All. 2 – All.3):



- **blocco n 1 (Lotti 13 – Lotto 14):** costituito dal fabbricato produttivo-commerciale-residenziale al Fg 5 - P.lla n 1008 - Sub 6 – Cat D/1 – P.lla n 1008 - Sub 3 - Cat A/2 oltre area esterna di pertinenza graffata al sub. 6;
- **blocco n 2 (Lotto 15 – Lotto 16 - Lotto n 17):** costituito dal fabbricato produttivo-commerciale-residenziale al Fg 5 - P.lla n 1008 - Sub 7 – Cat D/1 – P.lla n 1008 - Sub 8 - Cat D/1, P.lla n 1008 - Sub 2 Cat A/2, oltre area esterna di pertinenza graffata al sub. 7 e sub 8;
- **blocco n 3 (Lotto 18):** costituito dal fabbricato produttivo-commerciale al Fg 5 - P.lla n 1008 - Sub 9 – Cat D/1, oltre area esterna di pertinenza graffata al sub. 7 e sub 8;

i singoli blocchi individuano a loro volta i vari **Lotti di vendita** come dettagliato nel **paragrafo 7**; per la **p.lla 1008** i lotti individuati sono dal **Lotto 13 al Lotto 18 incluso**; per il paragrafo in oggetto, nel dettaglio:

Blocco n 1 (Lotto n 13 + Lotto n 14)

Lotto n 13:

Beni immobili di proprietà della **Sig.ra ******* – Prop. 1/1

→ al NCEU - Fg 5 P.lla n 1008 - Sub 6 - Cat D/1

Lotto n 14:

Beni immobili di proprietà di ***** – c.f ***** , ***** - Prop. 1/1

→ al NCEU – Fg 5 – P.lla n 1008 - Sub 3 - Cat A/2

Blocco n 2 (Lotto n 15 + Lotto n 16 + Lotto n 17)

Lotto n 15:

Beni immobili di proprietà di ***** – c.f ***** , ***** - Prop. 1/1

→ al NCEU – Fg 5 – P.lla n 1008 - Sub 7 - Cat D/1

Lotto n 16:

Beni immobili di proprietà della **Soc ***** - P.IVA n *******, sede in Bergamo, via Guerrazzi, 9 - Leg. Rapp. sig. ***** c.f ***** - Prop. 1/1

→ al NCEU - Fg 5 P.lla n 1008 - Sub 8 - Cat D/1

Lotto n 17:

Beni immobili di proprietà di ***** – c.f ***** , ***** - Prop. 1/1

→ al NCEU – Fg 5 – P.lla n 1008 - Sub 2 - Cat A/2

Blocco n 3 (Lotto n 18)

Lotto n 18:

Beni immobili di proprietà della **Sig.ra ******* – Prop. 1/1



→ al NCEU - Fg 5 P.lla n 1008 - Sub 9 - Cat D/1

Il compendio produttivo-commerciale-residenziale che insiste sulla p.lla 1008, e costituito da n 3 blocchi funzionali principali, con destinazioni d'uso e categorie catastali eterogenee, si sviluppa per le attività produttive sui rispettivi p terra di ciascun blocco e relativo subalterno (o lotto di vendita), sui livelli superiori: p primo e secondo per le destinazioni d'uso residenziale; catastalmente la suddivisione della p.lla 1008 nei rispettivi subalterni, coincide allo stato di fatto con le singole aree di attività produttiva e/o residenziale, sia per il p terra che p primo.

Nel dettaglio:

- il **blocco n 1**: forma regolare, rettangolare allungata, con doppio fronte di accesso, area perimetrale di pertinenza, presenza di tettoie, il p terra è costituito dal **sub 6**, con p seminterrato, p terra e p primo tutti in Cat D/1, il **sub 3** è invece costituito dal p secondo, con Cat A/2, ubicato sopra il p primo del sub 6;
- il **blocco n 2**: forma regolare, rettangolare allungata, in contiguità con il blocco n 1, aree di pertinenza esclusiva sui rispettivi fronti: anteriore e posteriore, non vi sono aree di pertinenza laterali, essendo il blocco intercluso tra il blocco n 1 ed il blocco n 3; è costituito al p terra dal **sub 7** (fronte anteriore) e dal **sub 8** (fronte posteriore), entrambi Cat D/1; al p primo e secondo è ubicato il **sub 2** in Cat A/2;
- il **blocco n 3**: forma regolare, rettangolare allungata, in contiguità con il blocco n 2, aree di pertinenza esclusiva sul fronte anteriore e lateralmente, con ampia superficie di transito, di sosta e di carico/scarico, anche di mezzi auto-articolati; è costituito al p terra dal **sub 9** in Cat D/1.

Tutti i rispettivi p terra dei blocchi 1, 2 e 3, risultano essere senza soluzione di continuità, seppur censiti catastalmente come subalterni funzionalmente autonomi, di fatto sono tra loro spazi permeabili e fruibili tra loro, sia per le attività produttive ivi presenti, tra loro complementari, sia per le attrezzature e macchine di officina presenti nei suddetti spazi; la permeabilità è peraltro caratterizzata anche dalla tipologia costruttiva, presumibilmente avvenuta per fasi in tempi successivi, come si evince anche dalla documentazione di cui all'accesso atti presso l'UTC del Comune di Canosa Sannita.

Sussistono blocchi produttivi realizzati con tipologie strutturali eterogenee: tipo prefabbricato (travi e pilastri) con pannelli esterni di tamponatura tipo sandwich, con sistema di carroponte a scorrimento longitudinale nel blocco 1 (sub 6),



Relativamente alle **caratteristiche generali**:

il **blocco n 1**: costituito dai subalterni a seguire per i rispettivi lotti di vendita:

sub 6 (Lotto n 13): risulta costituito da n 2 parti strutturalmente ed architettonicamente distinte ed autonome, pur risultando di fatto censite come unica entica catastale al p terra: la parte produttiva, è un fabbricato realizzato con struttura prefabbricata (travi e pilastri) con pannelli esterni di tamponatura tipo sandwich, con sistema di carroponte a scorrimento longitudinale (portata 6 ton) in sommità testa pilastro, e solaio di copertura con travi sagomate trasversali con sovrastanti tegoli e pannelli copertura; aperture a nastro in sommità per il perimetro della struttura. I pilastri prefabbricati lato interno hanno doppia mensola di appoggio per sistema portante in contiguità. La parte non produttiva, ad uso amministrativo-uffici (p terra e p primo) sono realizzati come fabbricato strutturalmente indipendente con telaio strutturale in c.a., pareti di tamponatura in laterizio a cassetta e divisori interni in laterizio, con finitura intonaco e pittura, idem intradosso solaio, nel dettaglio le singole parti:

- **p seminterrato**: altezza interpiano h 3,25 mt, forma regolare ad L, con rampa di accesso carrabile dal fronte principale e da strada via delle Valli, presenta bocche di lupo per aereazione ed illuminazione naturale, blocco vano scala interno di collegamento comune per i singoli livelli, gradinata esterna di accesso ubicata sul fianco esterno della rampa carrabile; pareti rifinite con intonaco e pittura, idem soffitti, struttura in c.a con pareti controterra;
- **p terra**: costituito da due distinte aree: la prima anteriore con struttura portante a telaio in c.a., con relativo vano scala di collegamento, p terra adibito ad esposizione e blocco servizi, altezza interpiano mt 3,50, con ampie aperture vetrate al p terra; la seconda, di forma regolare a rettangolo, accesso diretto da piano area esterna di pertinenza, quota rialzata rispetto alla viabilità comunale via delle Valli, collegata con rampa esterna carrabile di accesso all'area intera p.lla 1008, con destinazione produttiva lavorazione lamiera e scale, altezza interpiano mt 6,50 circa e h 4,00 circa, realizzata con struttura prefabbricata in c.a. e pannelli di tamponatura esterna tipo sandwich; il sistema prefabbricato caratterizza anche la struttura contigua sul lato interno (blocco 2), con quota interna ridotta a 4 mt circa, e solaio di copertura con tegoli prefabbricati e lucernai trasversali per illuminazione zenitale.
- **p primo**: è la parte anteriore, ubicata sul p terra della parte non produttiva, realizzata con struttura a telaio in c.a. autonoma rispetto al capannone posteriore; la tamponatura esterna è in laterizio del tipo a cassetta, con fondazioni del tipo presumibilmente a trave rovescia; con finitura interna intonaco e pittura; non è stato possibile accedere all'unità immobiliare,



presumibilmente la corrispondenza con le visure planimetriche è confermata; per quanto riscontrato al p secondo (sub 3) che segue, sono inoltre confermate le caratteristiche delle finiture, ecc, come anche per lo stato di manutenzione.

sub 3 (Lotto n 14):

- p secondo:

medesime caratteristiche strutturali ed architettoniche, nonché delle finiture del p terra, pianta regolare rettangolare, altezza interpiano h 2,85 circa, struttura portante a telaio in c.a travi e pilastri, in continuità con il p terra, medesimo vano scala comune, aperture in asse con quelle del p terra e sovrastante p secondo, presenza di balcone anteriore; composto da n 4 vani uso ufficio, ingresso e servizi, infissi in alluminio con vetro camera, pavimento in ceramica o similari, infissi interni in legno tamburato con vetro, riscaldamento con pannelli radianti in ghi e caldaia, pareti intonacate e pitturate; stato di manutenzione e conservazione discreto, pur non utilizzato; gli impianti presumibilmente funzionanti, ma non è stato possibile verificarli in sede di IOP.

Le **condizioni generali di manutenzione ed uso del blocco 1**, sia **interne** che **esterne**, risultano essere discrete per il volume produttivo, nonché per il blocco adibito ad uffici ed esposizione: p terra, primo e secondo piano; la manutenzione risulta non recente, ma il fabbricato non denota segni di degrado e/o problematiche di uso e manutenzione; il tutto come desumibile e riscontrato, nonché documentato da apposito report fotografico (All. 05).

il blocco n 2:

- **sub 7 (Lotto n 15):** risulta costituito dal corpo di fabbrica principale con struttura portante a telaio travi e pilastri in c.a., pareti di tamponatura e apertura sul prospetto anteriore principale di accesso e su quelli laterali; altezza interpiano di h 4,00 circa, con area campionatura con relativo soppalco in metallo e blocco servizi. A ridosso del fronte principale è ubicata la gradinata esterna in c.a di collegamento per le unità residenziali del p primo e secondo, indipendenti dal p terra per fruibilità e destinazione d'suo. Le pareti interne sono in laterizio, con finitura intonaco e pittura, come per l'intradosso del solaio. In continuità con il blocco 1, sul lato dx, in corrispondenza della gradinata di accesso al p primo e secondo, è realizzato un portico di collegamento, sul versante opposto, è realizzata un'area lavorazione con struttura portante in metallo e in continuità con il blocco 3 successivo (sub 9). In continuità, sul fronte posteriore, è realizzato un ampliamento dell'area produttiva con struttura portante verticale e di copertura in metallo, quest'ultima con capriate e semi-capriate in ferro; adibita a



lavorazione metallo, con una parte a confine con il sub 9 realizzata con parete chiusa in blocchi di cemento; altezza interpiano di circa mt 4,50 variabile.

- **sub 8 (Lotto n 16):** è in continuità con il sub 7, è realizzato con struttura in acciaio, tratti di pareti e presenza di pilastri in c.a prefabbricati; presumibilmente un ampliamento successivo ad inglobare spazi pre-esistenti non direttamente utilizzati, sede di lavorazione metallo, con tettoia deposito e pensiline. Presenta aperture di collegamento con il contiguo sub 6 e sub 7.
- **sub 2 (Lotto n 17):** costituito dal p primo e secondo è la diretta estensione del p terra, medesima struttura portante a telaio in c.a., direttamente accessibile dalla gradinata esterna, con n 10 vani complessivi: ingresso, pranzo, soggiorno, disimpegno-corridoio, cucina e tinello, n 2 bagni, n 3 ampie camere da letto, oltre ampio portico fruibile direttamente dal piano d'ingresso e dal terrazzo di collegamento di cui alla gradinata di accesso; in continuità perimetrale, un ampio terrazzo a livello, anche copertura del sottostante sub 7 e parte sub 9. Altezza interpiano h 2,90 mt circa, e accesso diretto con gradinata interna, al p secondo sottotetto, altezza h max 3,20 mt circa, altezza min h 1,20; il p primo è uso abitativo con attuale residenza [REDACTED] imento in ceramica o similari, infissi in alluminio con vetro camera, persiane esterne in alluminio, pavimento in marmo per zona living e notte, ceramica per piastrelle e pavimenti bagni. Infissi interni in legno tamburato ocn vetri, pareti con intonaci e pitture; sistema di riscaldamento con pannelli radianti in ghisa e caldaia. Sul terrazzo esterno sono presenti box in alluminio con copertura in pannelli sandwich e pareti coibentate, con infissi, ad uso deposito, dispensa e cucina esterna con annesso blocco camino e forno a legna; tutto il terrazzo è pavimentato in gres per esterni; è presente al contempo una struttura pergola in legno sul prospetto laterale per l'intera superficie del terrazzo medesimo. Allo stato attuale il p secondo del sub 2 risulta suddiviso ed utilizzato come unità residenziale, alla pari del p primo; sono presenti tutte le rifiniture, impianto di riscaldamento, bagni e arredi. Esternamente il blocco residenziale ha finitura intonaco con pittura, balcone frontale al p primo e p secondo, in quest'ultimo caso coperto dalle falde di copertura.

Le **condizioni generali di manutenzione ed uso del blocco 2**, sia **interne** che **esterne**, risultano essere sufficienti per il volume produttivo, buone per il blocco residenziale: p secondo e sottotetto; la manutenzione al blocco produttivo risulta non recente, ma il fabbricato non denota segni di degrado e/o problematiche di uso e manutenzione; per il p secondo e sottotetto non si riscontrano problematiche e/o carenze di manutenzione ordinaria; il tutto come desumibile e riscontrato, nonché documentato da apposito report fotografico (All. 05).



il blocco n 3:

- **sub 9 (Lotto 18):** p terra, pianta forma rettangolare allungata, ingresso dal fronte principale, in corrispondenza al p terra del terrazzo di cui al sub 2 (p primo e secondo), in corrispondenza della struttura pergolata in legno; destinato originariamente a produzione zanzariere, allo stato attuale è deposito mezzi e garage, con successivo spazio in continuità, sul fronte posteriore per deposito accessori, blocco spogliatoio e tettoia, in corrispondenza del sub 8 (Lotto n 16). È realizzato con struttura mista pareti in laterizio e struttura metallica, con aperture laterali e di collegamento al blocco contiguo n 2, nel dettaglio sub 7 e sub 8; strutturalmente è parte in continuità con il blocco 2 (sub 7), con pilastri e travi di copertura in adiacenza, con terrazzo sovrastante, pavimento in cls di tipo industriale di colore rosso, presumibilmente rifinito con trattamento al quarzo; la parte finale del corpo produttivo, ha copertura in metallo, con semi-capriate e pannelli sandwich di copertura in metallo coibentate.

Le **condizioni generali di manutenzione ed uso del blocco 3**, sia **interne** che **esterne**, risultano essere mediocri per il volume produttivo ubicato sul fronte posteriore, discrete per il blocco anteriore di diretto accesso dalla corte anteriore di pertinenza. Il fabbricato in generale, non denota segni particolari di degrado e/o problematiche di tipo strutturali; il tutto come desumibile e riscontrato, nonché documentato da apposito report fotografico (All. 05).

Nel dettaglio, per quanto concerne la **senescenza fisica**: decremento causato da utilizzo precedente e/o in corso, manutenzione eseguita, fattori ambientali e/o accidentali, danni da vibrazioni, sollecitazioni, ecc:

- per il **blocco n 1**: costituito dal **sub 6 (Lotto n 13)** e **sub 3 (Lotto n 14)** il **compendio immobiliare non denota** evidenti condizioni-peculiarità negative e decrementali, dovute all'assenza di manutenzione ordinaria e straordinaria, o dal non utilizzo funzionale; di fatto risulta idoneo ad un eventuale uso ordinario corrente in funzione dell'attività di lavorazione per cui originariamente realizzato;
- per il **blocco n 2**: costituito dal **sub 7 (Lotto n 15)**, **sub 8 (Lotto n 16)** e **sub 2 (Lotto n 17)** il **compendio immobiliare non denota** evidenti condizioni-peculiarità negative e decrementali, dovute all'assenza di manutenzione ordinaria e straordinaria, o dal non utilizzo funzionale; di fatto risulta idoneo ad un eventuale uso ordinario corrente in funzione dell'attività di lavorazione per cui originariamente realizzato;



- per il **blocco n 3**: costituito dal **sub 9 (Lotto n 18)** il **compendio immobiliare non denota** evidenti condizioni-peculiarità negative e decrementali, dovute all'assenza di manutenzione ordinaria e straordinaria, o dal non utilizzo funzionale; di fatto risulta idoneo ad un eventuale uso ordinario corrente in funzione dell'attività di lavorazione per cui originariamente realizzato;

per quanto attiene **l'obsolescenza funzionale** (utilità pratica), ossia la riduzione presunta del valore a causa dell'inadeguatezza del compendio per le attività-funzioni previste e/o in corso, es: avanzamento tecnologico, nuove esigenze dell'utenza, costi di gestione:

- per il **blocco n 1**: costituito dal **sub 6 (Lotto n 13)** e **sub 3 (Lotto n 14)** il **compendio immobiliare non denota** condizioni-peculiarità negative e decrementali, in primis per la tipologia costruttiva originaria, nonché per la tipologia spaziale del fabbricato;
- per il **blocco n 2**: costituito dal **sub 7 (Lotto n 15)**, **sub 8 (Lotto n 16)** e **sub 2 (Lotto n 17)** il **compendio immobiliare non denota** condizioni-peculiarità negative e decrementali, in primis per la tipologia costruttiva originaria, nonché per la tipologia spaziale del fabbricato, se non limitatamente alla parte del sub 8 (Lotto n 16).
- per il **blocco n 3**: costituito dal **sub 9 (Lotto n 18)** il **compendio immobiliare non denota** condizioni-peculiarità negative e decrementali, in primis per la tipologia costruttiva originaria, nonché per la tipologia spaziale del fabbricato, limitatamente alla parte del sub 9 corrispondente al terrazzo di cui al sub 2; denota al contrario obsolescenza funzionale per la parte posteriore.

9.1.1 REGOLARITÀ TECNICO-AMMINISTRATIVA.

In ordine alla verifica della regolarità tecnico-amministrativa degli immobili in oggetto, riguardante gli ambiti catastale ed urbanistico- edilizio, il sottoscritto - tenuto conto della documentazione reperita, delle informazioni assunte e degli accertamenti esperiti sui luoghi - con separata disamina illustra le risultanze seguenti.

9.1.2 VERIFICA REGOLARITÀ CATASTALE.,

Dalla disamina e verifica comparativa di qu circaanto rappresentato nelle visure planimetriche estratte presso l'Ag. del Territorio della Prov. di Chieti, e lo stato attuale dei luoghi, nel dettaglio delle singole unità immobiliari, con separato e contestuale riferimento ai singoli piani del manufatto, si precisa quanto a seguire:



9.1.3 VERIFICA REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA.

Relativamente alla verifica di regolarità tecnico-amministrativa dei beni in esame - segnatamente della corrispondenza tra l'attuale stato dei luoghi ed i pregressi titoli edilizi, limitata al fabbricato abitativo stante l'impossibilità di accedere agli annessi esterni - il sottoscritto precisa di aver reperito, a seguito di formale richiesta di accesso agli atti e correlate ricerche, i seguenti titoli autorizzativi:

- ⇒ **Licenza Edilizia n 12/1970: (Blocco n 2)** Ditta ***** e Carta Antonio, inizio lavori 16.07.1972 fine lavori 02.01.1973, per costruzione capannone in prefabbricato per lavorazione profilati in metallo,
- ⇒ **Licenza Edilizia n 6/1977: (Blocco n 2)** Ditta *****, per sopraelevazione di pre-esistente officina per realizzazione di fabbricato piano uso ufficio ed abitazione con gradinata esterna.
- ⇒ **Concessione Edilizia C.E. n 29/1989: (Blocco n 1)** S. [REDACTED] di ***** e *****, progetto per l'ampliamento di uno stabilimento per carpenteria metallica in via delle Valli; il progetto contempla l'ampliamento di uno stabilimento pre-esistente, per realizzazione nuovo capannone ed annessa palazzina uffici; struttura pre-fabbricata in c.a.p. per capannone, e struttura telaio c.a. in opera per palazzina uso ufficio con copertura piana. Il corpo di fabbrica uso ufficio si sviluppa con p seminterrato, uso magazzino, p terra per esposizione, e p primo e secondo destinati ad uffici con h tot f.t. pari a mt 10,00 circa; è previsto il raccordo con struttura pre-esistente contigua (opificio) con costruzione nuovo corpo di fabbrica con copertura a terrazzo con h 4,30 f.t., inferiore a quella del nuovo capannone con h 8,70 circa. Realizzazione di muro in c.a. con altezza variabile per recinzione proprietà. Superficie complessiva del lotto è pari a circa mq 6.200,00, con sup. coperta di progetto pari a mq 1.261,70 + sup 930,30 sup. coperta pre-esistente, per tot sup coperta finale pari a mq 2.192,00, pari al 35% dell'area tot del lotto. Con successiva prat edilizia n 3662 del 14.10.1991 richiesta rinnovo C.E. per realizzazione cabina elettrica.
- ⇒ **Concessione Edilizia C.E. n 24/1990 (Blocco n 1):** [REDACTED] ***** e *****, progetto per ampliamento di stabilimento per carpenteria metallica in via delle Valli, Variante all C.E. n 29 del 20.12.1989; variante in funzione dell'aumento della sup edificabile dello stabilimento, a seguito di acquisizione



aree confinante; resta invariata la palazzina uffici, al netto dell'incremento dell'altezza interpiano del seminterrato, nuova realizzazione di n 2 accessi carrabili all'area.

⇒ **Concessione Edilizia C.E. n 2/1992 (Blocco n 2):** [REDACTED] e di ***** e ***** , realizzazione di una veranda annessa all'abitazione esistente con struttura in c.a., annesso solaio, diretto accesso dal secondo p sottotetto della medesima palazzina.

⇒ **Concessione Edilizia C.E. n 3/1992 (Blocco n 2):** [REDACTED] e di ***** e *****; progetto di variante alla C.E. 24/1990, per ampliamento e lievi modifiche geometriche; modifiche ripartizioni interne, della palazzina e del capannone, demolizione di pensilina pre-esistente per realizzazione di nuovo corpo di fabbrica con struttura in c.a. in opera per realizzazione zanzariere, con copertura a terrazzo. Sup coperta da progetto CE n 24/90 pari a mq 2.278,80, di cui mq 1.348,50 da realizzare; la variante prevede sup coperta complessiva pari a mq 2.367,70 di cui mq 1.437,40 oggetto di ampliamento; la sup coperta complessiva è pari al 25% del lotto edificabile.

⇒ **Concessione Edilizia C.E. n 17/1993 (Blocco n 2):** [REDACTED] e ***** e ***** , progetto di variante alla C.E. n 3/1992 per corpo di fabbrica realizzazione zanzariere, senza modifiche di sup. coperta, ma riduzione in altezza f.t., variazione delle aperture porte e finestre. Contestuale collaudo opere elettriche, opere eseguite in opera in c.a., certificato prevenzione incendi, dichiarazioni di conformità, certificato di agibilità del compendio finale, ecc, come da allegati.

⇒ **Concessione Edilizia C.E. n 21/1993 (Blocco n 2):** [REDACTED] e ***** e ***** , progetto di variante alla C.E. n 2/1992; variazioni inerenti la realizzazione della veranda, sostituzione del parapetto del balcone con ringhiera.

⇒ **DIA n 8/1998 del 13/05/1998 (Blocco n 2):** per sostituzione manto di tegole e canali di gronda e pluviali con guaina bituminosa.

⇒ **Concessione Edilizia in Sanatoria n 01/1999 (Blocco n 2) – Domanda di Condonò in data 17/09/1986:** per sanatoria realizzazione opere abusive, extra C.E. n 6/1977, di cui parte ampliamento p terra uso officina, p primo ad uso abitazione e p sottotetto ad uso locale sgombero; l'ampliamento in assenza di titolo del p terra è stato realizzato tra 1981/82, la sopraelevazione eseguita tra 1978/80 comprende la modifica della destinazione d'uso interna del p primo da uffici ad abitazione, con aumento di sup dei balconi, e



aumento del volume p secondo sottotetto con modifiche prospetti; risulta regolarmente pagata l'oblazione per quanto potuto accertare.

Conclusioni

In merito alla legittimità tecnico-amministrativa degli immobili oggetto di disamina, ovvero della conformità dello stato dei luoghi alle autorizzazioni assentite, pur limitata, per quanto in narrativa, al compendio produttivo in oggetto, tenuto debitamente conto:

- dei titoli edilizi precedentemente esaminati;
- delle verifiche esperite sui luoghi in occasione delle IOP esperite in sito,

il sottoscritto, con separato riferimento ai subalterni di cui ai Lotti in oggetto: **Lotto n 13** (sub 6), **Lotto n 14** (sub 3) e **Lotto n 15** (sub 7), **Lotto n 16** (sub 8), **Lotto n 17** (sub 2) e **Lotto n 18** (sub 9), ha riscontrato quanto a seguire:

Blocco n 1 (Lotto n 13 + Lotto n 14)

Lotto n 13 (sub 6):

- non risultano difformità riscontrate in riferimento ai titoli assentiti ed estratti presso l'UTC, al netto di minime discrasie rientranti nelle tolleranze di legge.

Lotto n 14 (sub 3):

- non risultano difformità riscontrate in riferimento ai titoli assentiti ed estratti presso l'UTC, al netto di minime discrasie rientranti nelle tolleranze di legge.

Blocco n 2 (Lotto n 15 + Lotto n 16 + Lotto n 17)

Lotto n 15 (sub 7):

- non risultano difformità riscontrate in riferimento ai titoli assentiti ed estratti presso l'UTC, al netto di minime discrasie rientranti nelle tolleranze di legge.

Lotto n 16 (sub 8):

- non risultano difformità riscontrate in riferimento ai titoli assentiti ed estratti presso l'UTC, al netto di minime discrasie rientranti nelle tolleranze di legge.

Lotto n 17 (sub 2):

- non risultano difformità riscontrate in riferimento ai titoli assentiti ed estratti presso l'UTC, al netto di minime discrasie rientranti nelle tolleranze di legge; al netto dell'attuale destinazione d'uso del p secondo sottotetto, non oggetto della sanatoria (condono) di cui al p primo regolarmente assentita, con versamento dell'oblazione; allo stato attuale il suddetto vano è rifinito ed utilizzato ad uso residenziale, con presenza di relativo imp di riscaldamento e servizi igienici come da report fotografico (All. 08).



Blocco n 3 (Lotto n 18)

Lotto n 18 (sub 9):

- non risultano difformità riscontrate in riferimento ai titoli assentiti ed estratti presso l'UTC, al netto di minime discrasie rientranti nelle tolleranze di legge.

non risultano disponibili i relativi Attestati di Prestazione Energetica, sono presenti i certificati di collaudo, agibilità, conformità, ecc, come precedentemente indicato.

Pertanto, con riferimento ai singoli lotti in oggetto, stante:

- l'assenza di difformità per Lotto n 13, Lotto n 14, Lotto n 15, Lotto n 16 e Lotto n 18, fatta eccezione per il Lotto n 17, relativamente al sub 2 p secondo sotto-tetto, al netto di minime discrasie di cui alle tolleranze di legge, al fine della vendita, nonché della determinazione del presunto valore di stima, saranno considerate eventuali oneri per sanatorie e/o regolarizzazioni esclusivamente per il Lotto 17, relativamente al p secondo sottotetto.

9.1.4 VERIFICHE IPO-CATASTALI.

Sulla scorta delle verifiche eseguite, nonché della **Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale (Notaio Dott. Niccolò Tiecco, notaio in Perugia, in data 23/08/2023)**, ai sensi della Legge n 302/1998, e del **Pignoramento** trascritto in data **21/07/2023** al **n 10628**, regolarmente depositati agli atti della procedura in oggetto, il sottoscritto, con riferimento alle unità immobiliari di cui al Pignoramento richiamato, riepiloga quanto a seguire (*All. 04*).

9.1.5 TITOLO DI PROPRIETÀ.

Per i beni immobiliari di cui ai seguenti lotti: **Lotto n 13** (sub 6), **Lotto n 14** (sub 3) e **Lotto n 15** (sub 7), **Lotto n 16** (sub 8), **Lotto n 17** (sub 2) e **Lotto n 18** (sub 9), seguito di verifiche e disamine documentali di quanto estratto presso gli Uffici della Pubblicità immobiliare ex Conservatoria della Prov. di Chieti, risultano essere di proprietà e pervenuti ai medesimi come ricostruito a seguire:

Blocco n 1 (Lotto n 13 + Lotto n 14)

Lotto n 13 (sub 6): di Proprietà di:

***** (Ch) il 15/03/1952 per 1/1 proprietà

Immobili edificati su area pervenuta per compravendite del Notaio Franchi del 08/04/1986 trascritto a Chieti il 28/04/1986 al numero di RP 4278; e del 14/04/1986 trascritto a Chieti il 23/07/1986 al numero di RP 4794

Lotto n 14 (sub 3): di Proprietà di:



***** (Ba) il 30/06/1944 per 1/1 proprietà

Immobili edificati su area pervenuta per compravendita del Notaio Cracchiolo del 05/06/1972 rep 83851; e del Notaio Luciano del 11/07/1970 rep 30990

Blocco n 2 (Lotto n 15 + Lotto n 16 + Lotto n 17)

Lotto n 15 (sub 7): di Proprietà di:

***** (Ba) il 30/06/1944 per 1/1 proprietà

Immobili edificati su area pervenuta per compravendita del Notaio Cracchiolo del 05/06/1972 rep 83851; e del Notaio Luciano del 11/07/1970 rep 30990

Lotto n 16 (sub 8): di Proprietà di:

***** con sede in Arielli (Ch) per 1/1 proprietà

Immobili pervenuti per fusione di società per incorporazione del Notaio Franchi del 22/12/2017 rep 221439 trascritto a Chieti il 02/01/2018 al numero di RP 7

Precedentemente di proprietà di:

***** i ***** e ***** con sede in Canosa Sannita per 1/1 proprietà

Immobili edificati su area pervenuta per compravendita del Notaio Franchi del 26/01/1991 trascritto a Chieti il 12/02/1991 al numero di RP 2847

Lotto n 17 (sub 2): di Proprietà di:

***** (Ba) il 30/06/1944 per 1/1 proprietà

Immobili edificati su area pervenuta per compravendita del Notaio Cracchiolo del 05/06/1972 rep 83851; e del Notaio Luciano del 11/07/1970 rep 30990

Blocco n 3 (Lotto n 18)

Lotto n 18 (sub 9): di Proprietà di:

***** (Ch) il 15/03/1952 per 1/1 proprietà

Immobili edificati su area pervenuta per compravendite del Notaio Franchi del 08/04/1986 trascritto a Chieti il 28/04/1986 al numero di RP 4278; e del 14/04/1986 trascritto a Chieti il 23/07/1986 al numero di RP 4794

9.1.6 PREGIUDIZIEVOLI E RELATIVI COSTI DI CANCELLAZIONE.

Per i **beni immobili** di cui al presente **Lotto**, in ordine alle **pregiudizievoli gravanti** sui medesimi, e relativi **costi di cancellazione**, con aggiornamento alla **Conservatoria di Chieti**, a



tutto il **27/10/2023**, ed **esclusivamente** per le sole **evidenziate in grassetto**, e riferite al **Lotto in oggetto**, risulta quanto segue:

Formalità Pregiudizievoli

- ⇒ **Iscrizione** al n di **RP 1139** e **RG 7134** del **31/03/2007**; mutuo del Notaio Franchi del 30/03/2007 rep 213973 con cui a garanzia della somma di € 1.100.000,00 si iscrive ipoteca volontaria di € 2.200.000,00 in anni 15 a favore Carichieti. Colpisce Lotti 1 – 2 – 12 (relativamente quest'ultimo lotto, limitatamente la p.lla 4038). Costo di cancellazione per Lotto € 35,00
- ⇒ **Iscrizione** al n di **RP 1438** e **RG 13653** del **02/08/2012**; mutuo del Notaio Franchi del 27/07/2012 rep 218787 con cui a garanzia della somma di € 500.000,00 si iscrive ipoteca volontaria di € 1.000.000,00 in anni 9 mesi 9 a favore Carichieti. Colpisce Lotti 1 – 2 – 12 (relativamente quest'ultimo lotto, limitatamente la p.lla 4038). Costo di cancellazione per Lotto € 35,00
- ⇒ **Iscrizione** al n di **RP 1439** e **RG 13654** del **02/08/2012**; mutuo del Notaio Franchi del 27/07/2012 rep 218788 con cui a garanzia della somma di € 200.000,00 si iscrive ipoteca volontaria di € 400.000,00 in anni 9 mesi 6 a favore Carichieti. **Colpisce Lotti 13 - 14 - 15 – 16 – 17- 18** . Costo di cancellazione per Lotto € 35,00
- ⇒ **Trascrizione** al n di **RP 11612** e **RG 15424** del **17/09/2018**; locazione ultranovennale del Notaio Franchi del 13/09/2018 rep 221750. A favore ***** con sede Canosa Sannita. **Colpisce Lotti 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 7 – 8 – 9 – 10 - 11 – 15 – 16 – 17** (relativamente quest'ultimo lotto, limitatamente la proprietà *****)
La formalità non si cancella con decreto di trasferimento
- ⇒ **Trascrizione** al n di **RP 11975** e **RG 15940** del **26/09/2018**; costituzione di fondo patrimoniale del Notaio Franchi del 20/09/2018 rep 221760. A favore *****.
Colpisce Lotto 15 – 16 - 17 relativamente **sub 2**; **Lotto 13 - 14** relativamente **sub 3**. La formalità non si cancella con decreto di trasferimento
- ⇒ **Iscrizione** al n di **RP 1545** e **RG 14672** del **08/10/2020**; decreto ingiuntivo del Tribunale di Lanciano del 22/01/2019 rep 24 con cui a garanzia della somma di € 99.954,00 si iscrive ipoteca di € 190.000,00 a favore Banca di Credito Cooperativo Sangro Teatina di Atesa Srl. **Colpisce tutti i Lotti**.
Costo di cancellazione per lotto 0,50% minor somma tra prezzo di aggiudicazione e totale iscrizione; oltre 94,00 di spese fisse.



⇒ **Trascrizione** al n di **RP 11627** e **RG 15388** del **19/10/2020**; locazione ultranovennale del Notaio Borrelli del 16/10/2020 rep 32915. A favore ***** con sede Canosa Sannita. **Colpisce Lotti 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 7 – 8 – 9 – 10 – 11 – 15 – 16 – 17** (relativamente quest'ultimo lotto, limitatamente la proprietà *****)

La formalità non si cancella con decreto di trasferimento

⇒ **Iscrizione** al n di **RP 2204** e **RG 19331** del **19/10/2022**; ipoteca amministrativa dell'Agenzia delle Entrate del 19/10/2022 rep 2301 con cui a garanzia della somma di € 734.665,22 si iscrive ipoteca di € 1.469.330,44. Colpisce Lotto n. 7, limitatamente al sub 13. Costo di cancellazione 0,50% minor somma tra prezzo di aggiudicazione e totale iscrizione; oltre 94,00 di spese fisse.

⇒ **Iscrizione** al n di **RP 427** e **RG 5514** del **28/03/2023**; ipoteca amministrativa della Soget del 18/02/2023 rep 203270 con cui a garanzia della somma di € 33.791,88 si iscrive ipoteca di € 67.583,76. Colpisce Lotto 1
Costo di cancellazione 0,50% minor somma tra prezzo di aggiudicazione e totale iscrizione; oltre 94,00 di spese fisse.

⇒ **Trascrizione** al n di **RP 10628** e **RG 13395** del **21/07/2023**; verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Chieti del 01/07/2023 rep 462. A favore Organa Spv Srl con sede in Conegliano. **Colpisce tutti i Lotti.**

Costo di cancellazione per Lotto € 294,00

Aggiornamento conservatoria di Chieti a tutto il 27/10/2023.

9.1.7 CONSISTENZE DIMENSIONALI.

Le consistenze dimensionali delle unità immobiliari oggetto di stima, ai fini di massima oggettività del dato analitico, sono state desunte dalle visure catastali acquisite, e raffrontate in sede di IOP relativamente alle dimensioni e superfici totali dei medesimi beni, e computate ai sensi dell'Allegato "C" al D.P.R. 138/1998, succ. modif. e/o integraz., e riassunte come da quadro sinottico che segue.

**LOTTO N 13 - CANOSA SANNITA - CH - FG 5 - P.LLA 1008 - SUB 6 - CAT D/1**

	LIVELLO	DIM	DIM	SUP LORD	COEF MER.	SUP COMM.
Piano terra						
a) Area sedime proprietà (parte p.lla 1008)				2605,76		
b) Tot Sup Coperta (d+h)				1126,11		
c) Area di pertinenza esterna (a-b)				1479,65	15%	221,95
d) PT - Tot (e+f+g)				1126,11		
e) Capannone produzione				891,98	100%	891,98
f) Campionatura prodotti				138,00	100%	138,00
g) Vano scala + ascensore				18,00	50%	9,00
h) Terrazzo esterno				78,13	15%	11,72
<u>ToT Sup Commerciale PT</u>						<u>1272,65</u>
Piano seminterrato						
i) PS - Tot (i)				306,50		
l) Area magazzino				306,50	100%	306,50
m) Rampa carrabile (capan. Prod.)				66,84	8%	5,35
<u>ToT Sup Commerciale PS</u>						<u>311,85</u>
Piano primo						
n) PP - Tot (o+p+q)				155,70		
o) Uffici				117,55	100%	117,55
p) Balcone				20,15	10%	2,02
q) Vano scala + ascensore				18,00	90%	16,20
<u>ToT Sup Commerciale PP</u>						<u>135,77</u>
ToT Sup Commerciale PT+PS+PP						1720,26

LOTTO N 14 - CANOSA SANNITA - CH - FG 5 - P.LLA 1008 - SUB 3 - CAT A/2

	LIVELLO	DIM	DIM	SUP LORD	COEF MER.	SUP COMM.
Piano terra						
d) Tot Sup PP Abitazione (Sub 3)				120,20	100%	120,20
e) Vano scala interno esclusivo				14,90	40%	5,96
e) Balcone				20,15	10%	2,02
TOT SUP COMM						128,18

LOTTO N 15 - CANOSA SANNITA - CH - FG 5 - P.LLA 1008 - SUB 7 - CAT D/1

	LIVELLO	DIM	DIM	SUP LORD	COEF MER.	SUP COMM.
Piano terra						
a) Area sedime proprietà (parte p.lla 1008)				1321,73		
b) Tot Sup Coperta (d+h)				879,95		
c) Area di pertinenza esterna (a-b)				441,78	15%	66,27
d) PT - Tot (e+f+g)				879,95		
e) Lavorazione alluminio				375,00	100%	375,00
f) Lavorazione ferro				504,95	100%	504,95
<u>ToT Sup Commerciale PT</u>						<u>946,22</u>
ToT Sup Commerciale PT						946,22

**LOTTO N 16 - CANOSA SANNITA - CH - FG 5 - P.LLA 1008 - SUB 8 - CAT D/1**

	LIVELLO	DIM	DIM	SUP LORD	COEF MER.	SUP COMM.
Piano terra						
a) Area sedime proprietà (parte p.lla 1008)				451,38		
b) Tot Sup Coperta (d)				284,34		
c) Area di pertinenza esterna (a-b)				167,04	15%	25,06
d) PT - Tot (e+f)				284,34		
e) Lavorazione lamiera				169,12	100%	169,12
f) Pensiline varie				115,22	10%	11,52
<u>ToT Sup Commerciale PT</u>						<u>205,70</u>
ToT Sup Commerciale PT						205,70

LOTTO N 17 - CANOSA SANNITA - CH - FG 5 - P.LLA 1008 - SUB 2 - CAT A/2

	LIVELLO	DIM	DIM	SUP LORD	COEF MER.	SUP COMM.
Piano primo						
a) Area di pertinenza esterna (% dell'area Lotto 15)				441,78	10%	44,18
b) PP - Tot (c+d+e)				631,74		
c) Appartamento				191,45	100%	191,45
d) Veranda				74,74	40%	29,90
e) Terrazzo esterno				365,55	15%	54,83
<u>ToT Sup Commerciale PP</u>						<u>320,36</u>
Piano secondo						
a) Area di pertinenza esterna (% dell'area Lotto 15)				441,78	10%	44,18
b) PS - Tot (c+d+e)				191,45		
c) Appartamento				191,45	100%	191,45
d) Veranda				0,00	40%	0,00
e) Terrazzo esterno				0,00	15%	0,00
<u>ToT Sup Commerciale PS</u>						<u>235,63</u>
ToT Sup Commerciale PP+PS						555,98

LOTTO N 18 - CANOSA SANNITA - CH - FG 5 - P.LLA 1008 - SUB 9 - CAT D/1

	LIVELLO	DIM	DIM	SUP LORD	COEF MER.	SUP COMM.
Piano terra						
a) Area sedime proprietà (parte p.lla 1008)				2787,96		
b) Tot Sup Coperta (d)				276,98		
c) Area di pertinenza esterna (a-b)				2510,98	15%	376,65
d) PT - Tot (e+f)				276,98		
e) Area produzione				137,20	100%	137,20
f) Deposito accessori				59,70	100%	59,70
g) Spogliatoi				32,70	100%	32,70
h) Pensiline varie				47,38	10%	4,74
<u>ToT Sup Commerciale PT</u>						<u>518,59</u>
ToT Sup Commerciale PT						518,59



9.2 DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI: LOTTO 19

ESCLUSO DAL PRESENTE AVVISO DI VENDITA (DA PARAG 9.2.1 A 9.2.7 INCLUSO)

9.2.1 REGOLARITÀ TECNICO-AMMINISTRATIVA.

9.2.2 VERIFICA REGOLARITÀ CATASTALE.

9.2.3 VERIFICA REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA.

9.2.4 VERIFICHE IPO-CATASTALI.

9.2.5 TITOLO DI PROPRIETÀ.

9.2.6 PREGIUDIZIEVOLI E RELATIVI COSTI DI CANCELLAZIONE.

9.2.7 CONSISTENZE DIMENSIONALI.

10. I BENI IMMOBILI UBICATI NEL COMUNE DI CRECCHIO (CH)

ESCLUSO DAL PRESENTE AVVISO DI VENDITA (DA PARAG 10.1 A 10.1.7 INCLUSO)

10.1 DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI: LOTTO 20

10.1.1 REGOLARITÀ TECNICO-AMMINISTRATIVA.

10.1.2 VERIFICA REGOLARITÀ CATASTALE.

10.1.3 VERIFICA REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA.

10.1.4 VERIFICHE IPO-CATASTALI.

10.1.5 TITOLO DI PROPRIETÀ.

10.1.6 PREGIUDIZIEVOLI E RELATIVI COSTI DI CANCELLAZIONE.

10.1.7 CONSISTENZE DIMENSIONALI.

11. I BENI IMMOBILI UBICATI NEL COMUNE DI FRANCAVILLA AL MARE (CH)

ESCLUSO DAL PRESENTE AVVISO DI VENDITA (DA PARAG 11.1 A 11.1.7 INCLUSO)

11.1 DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI: LOTTO 21

11.1.1 REGOLARITÀ TECNICO-AMMINISTRATIVA.

11.1.2 VERIFICA REGOLARITÀ CATASTALE.

11.1.3 VERIFICA REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA.

11.1.4 VERIFICHE IPO-CATASTALI.

11.1.5 TITOLO DI PROPRIETÀ.

11.1.6 PREGIUDIZIEVOLI E RELATIVI COSTI DI CANCELLAZIONE.

11.1.7 CONSISTENZE DIMENSIONALI.



12. DETERMINAZIONE DEI VALORI DI STIMA DEI LOTTI DI VENDITA COMUNE DI ARIELLI – CH: DA LOTTO N 1 A LOTTO 12

12.1 VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI.

L'iter estimativo adottato, coincidente con la metodologia comparativa pluri-parametrica, fondata su riferimenti documentali oggettivanti, ha seguito la seguente operatività tecnica:

- determinazione della **consistenza dimensionale** delle singole unità immobiliari in oggetto, distinte per **singoli Lotti di vendita**, nonché per destinazioni d'uso e/o categorie catastali, con ragguaglio delle singole superficie ai specifici coefficienti mercantili;
- definizione preliminare dei **più probabili valori unitari di mercato**, medio-statistici, di comparabili immobili di riferimento;
- definizione di **parametri**, di tipo intrinseco ed estrinseco, costituenti nel loro insieme, una concreta potenzialità di definizione dei più probabili valori di mercato;
- **comparazione degli immobili** in esame a quelli ideali di riferimento, assunta in termini medi e con parametri unitari, identificandone le differenze, ovvero le analogie, attraverso coefficienti incrementali, decrementali o invarianti;
- trasposizione di tali differenze, a mezzo del coefficiente totale di adeguamento, nei termini economici del valore di mercato del bene.

Nello specifico come segue.

12.1.1 CONSISTENZE DIMENSIONALI.

Le consistenze dimensionali delle unità immobiliari oggetto di stima, ai fini di massima oggettività del dato analitico, sono state desunte dalle visure catastali acquisite, e raffrontate in sede di IOP relativamente alle dimensioni e superfici totali dei medesimi beni, e computate ai sensi dell'Allegato "C" al D.P.R. 138/1998, succ. modif. e/o integraz., riportati analiticamente nei rispettivi paragrafi per ciascuno dei singoli lotti.

12.1.2 VALORI DI RIFERIMENTO.

Ai fini di maggior certezza probabilistica, si sono identificati, i presunti più probabili valori di mercato degli immobili di che trattasi, sulla scorta di una metodologia comparativa fondata sulla media statistica di un triplice ordine di valori, più precisamente desunti:

- dall'**Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.)**, pubblicato dalla Agenzia delle Entrate;



- da sito specializzato di settore, nel dettaglio “**Borsinoimmobiliare.it**”, con dati e analisi di mercato aggiornati secondo le oscillazioni dei prezzi medi rilevati e per venduto suddiviso per tipologia immobiliare;
- dall'utilizzo ai fini estimativi di comparabili riferiti a beni simili per ubicazione geografica, per caratteristiche e tipologia catastale, per effettiva destinazione d'uso, estratti direttamente per RG e/o RP presso i competenti uffici o attraverso banche dati e software dedicati, es Stimatrix Pro o similari;

nonché da da personali indagini di mercato, intese come ulteriore contributo alle precedenti serie statistiche di prezzi noti.

Come da separata disamina che segue:

- **Banca dati OMI** (Osservatorio Mercato Immobiliare)

I parametri di che trattasi, relativi a comparabili per immobili simili a quelli in oggetto, per caratteristiche tipologiche, dimensionali, funzionali, ambito di mercato simile per territorio, per condizioni ordinarie simili di obsolescenza e senescenza, in ambito territoriale comunale medesimo, e/o riferibile, all'ultimo semestre utile disponibile, sono stati identificati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare della “Agenzia delle Entrate” come segue, per immobili oggettivamente ragguagliabili:

- **Borsino Immobiliare**

Il portale specializzato nella raccolta ed elaborazione di valori immobiliari - denominato “Borsinoimmobiliare.it” - con riferimento alla zona in esame, indica i seguenti valori medi di riferimento, nonché le correlate analisi: Market Report zona urbana di riferimento, analisi e ripartizione dell'offerta per macro-tipologie, tempo medio di permanenza sul mercato di beni simili, analisi del compravenduto comparabile al bene in oggetto, per tipologia catastale, per dimensione, per fascia di prezzo e per rapporto €/MQ venduto, con relative singole percentuali correlate.

- **Comparabili beni simili**, estratti su Comune di ubicazione e/o limitrofi in assenza dei primi, con ragguaglio dei relativi valori mercantili;

Il portale specializzato nella raccolta ed elaborazione di valori immobiliari - denominato “Borsinoimmobiliare.it” - con riferimento alla zona in esame, indica i seguenti valori medi di riferimento, nonché le correlate analisi: Market Report zona urbana di riferimento, analisi e ripartizione dell'offerta per macro-tipologie, tempo medio di permanenza sul mercato di beni simili, analisi del compravenduto comparabile al bene in oggetto, per tipologia



catastale, per dimensione, per fascia di prezzo e per rapporto €/MQ venduto, con relative singole percentuali correlate.

Lotto n 1:

Beni immobili di proprietà della Soc ***** - P.IVA n *****, sede in Bergamo, via Guerrazzi, 9 - leg. Rapp. sig. ***** c.f ***** - Prop. 1/1
→ al NCEU - Fg 5 - P.lla n 4125 - Cat D/1

Lotto n 2:

Beni immobili di proprietà della Soc ***** - P.IVA n *****, sede in Bergamo, via Guerrazzi, 9 - leg. Rapp. sig. ***** c.f ***** - Prop. 1/1
→ al NCEU Fg 5 - P.lla n 4276 - Cat D/1

Lotto n 3:

Beni immobili di proprietà della Soc ***** - P.IVA n *****, sede in Bergamo, via Guerrazzi, 9 - Leg. Rapp. sig. ***** c.f ***** - Prop. 1/1
→ al NCEU Fg 5 - P.lla n 159 - Sub 9 - Cat D/7

Lotto n 5:

Beni immobili di proprietà della Soc ***** - P.IVA n *****, sede in Bergamo, via Guerrazzi, 9 - Leg. Rapp. sig. ***** c.f ***** - Prop. 1/1
→ al NCEU Fg 5 - P.lla n 159 - Sub 11 - Cat D/7

Lotto n 6:

Beni immobili di proprietà della Soc ***** - P.IVA n *****, sede in Bergamo, via Guerrazzi, 9 - Leg. Rapp. sig. ***** c.f ***** - Prop. 1/1
→ al NCEU Fg 5 - P.lla n 159 - Sub 12 - Cat D/7

Lotto n 7:

Beni immobili di proprietà della Soc ***** - P.IVA n *****, sede in Bergamo, via Guerrazzi, 9 - Leg. Rapp. sig. ***** c.f ***** - Prop. 1/1
→ al NCEU Fg 5 - P.lla n 159 - Sub 13 - Cat D/7 - Fabbricato per attività produttiva non suscettibile di destinazione diversa (ex cantina enologica)
→ al NCEU Fg 5 - P.lla n 159 - Sub 2 - Cat D/1 – Cabina elettrica



Quotazioni della zona

 Abitazioni e Ville		 Uffici e Negozi		 Box e Posti auto		 Locali e Capannoni	
QUOTAZIONI VENDITA EURO / M²				QUOTAZIONI AFFITTO EURO / M² / MESE			
 Capannoni	Quotazione Minima	Quotazione Media		Quotazione Massima			
	92	171		250			
 Capannoni Industriali	Quotazione Minima	Quotazione Media		Quotazione Massima			
	121	224		328			
 Magazzini	Quotazione Minima	Quotazione Media		Quotazione Massima			
	117	214		311			
 Laboratori	Quotazione Minima	Quotazione Media		Quotazione Massima			
	135	247		359			

Quotazioni della zona

 Abitazioni e Ville		 Uffici e Negozi		 Box e Posti auto		 Locali e Capannoni	
QUOTAZIONI VENDITA EURO / M ²				QUOTAZIONI AFFITTO EURO / M ² / MESE			
 Capannoni	Quotazione Minima	Quotazione Media		Quotazione Massima			
	0.42	0.71		1			
 Capannoni Industriali	Quotazione Minima	Quotazione Media		Quotazione Massima			
	0.51	0.91		1.3			
 Magazzini	Quotazione Minima	Quotazione Media		Quotazione Massima			
	0.49	0.88		1.26			
 Laboratori	Quotazione Minima	Quotazione Media		Quotazione Massima			
	0.54	1.03		1.53			

Storico compravendite residenziali comune di Arielli

Ripartizione vendite residenziali per anno e dimensione

Anno	0-50 M²	da 50 a 85 M²	da 85 a 110 M²	da 110 a 145 M²	Oltre 145 M²	Totale
2022	0	1	1	0	3	5
2021	0	1	2	1	0	4
2020	0	1	1	0	2	4
2019	2	2	0	2	5	11
2018	0	0	0	0	2	2
2017	0	0	1	6	1	8
Media	0	0	0	1	2	5

Storico compravendite non residenziali comune di Arielli

Ripartizione vendite non residenziali per anno e tipologia

Anno	Negozi Laboratori	Uffici	Magazzini Depositi	Alberghi Pensioni	Edifici Commerciali	Istituti di Credito	Capannoni Tipici	Capannoni Produttivi	Totale
2022	0	1	1	0	0	0	0	3	5
2021	0	0	3	0	0	0	0	1	4
2020	1	0	2	0	0	0	0	1	4
2019	0	0	6	0	0	0	0	0	6
2018	0	0	1	0	0	0	0	0	1
2017	3	0	1	0	0	0	1	0	5
Media	0	0	2	0	0	0	0	0	4

Storico compravendite pertinenziali comune di Arielli

Ripartizione vendite pertinenziali per anno e tipologia

Anno	Box e Posti Auto	Cantine e Soffitte	Totale
2022	1	3	4
2021	1	0	1
2020	0	2	2
2019	3	2	5
2018	1	2	3
2017	1	0	1
Media	1	1	2

Ripartizione compravendite comune di Arielli

I dati indicano la ripartizione del numero di transazioni immobiliari aggregate per dimensione (residenziali) o per tipologia (non residenziali e pertinenziali).

Ripartizione Vendite Immobili residenziali

Anno 2022: 5 vendite



- fino a 50 mq 0%
- da 50 a 85 mq 20%
- da 85 a 115 mq 20%
- da 115 a 145 mq 0%
- oltre 145 mq 60%

Ripartizione Vendite Immobili non residenziali

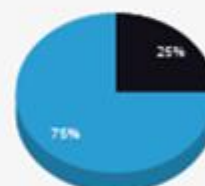
Anno 2022: 5 vendite



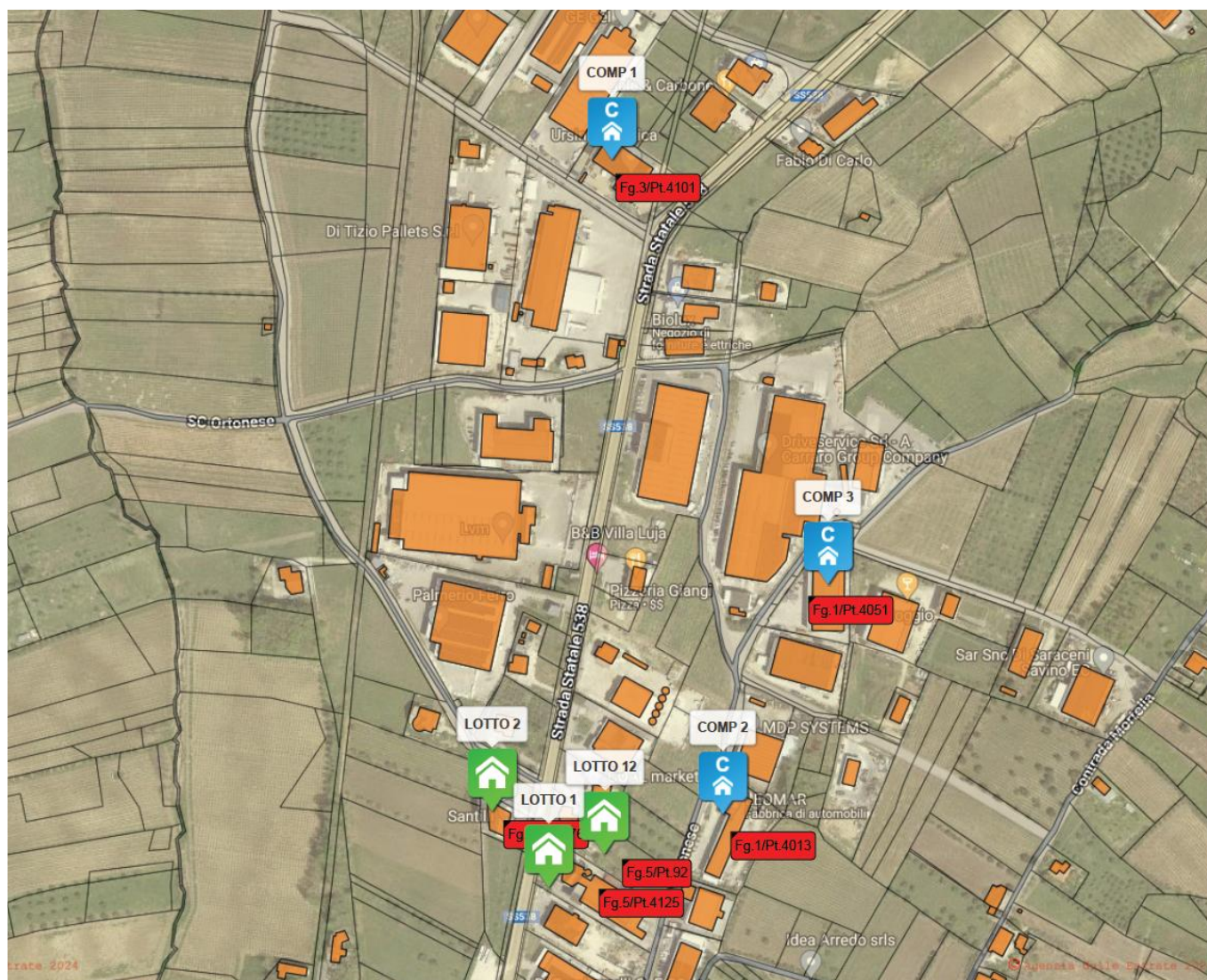
- Uffici 20%
- Negozi Laboratori 0%
- Magazzini/Autorimesse 20%
- Alberghi Pensioni 0%
- Istituti di Credito 0%
- Fabbricati Commerciali 0%
- Capannoni Produttivi 60%
- Capannoni Agricoli 0%

Ripartizione Vendite Immobili Pertinenziali

Anno 2022: 4 vendite



- Box & Posti auto 25%
- Cantine & Soffitte 75%



**Lotto n 4:**

Beni immobili di proprietà della **Soc ******* - **P.IVA n *******, sede in Bergamo, via Guerrazzi, 9 - Leg. Rapp. sig. ***** c.f ***** - Prop. 1/1
→ al NCEU Fg 5 - P.lla n 159 - Sub 10 - Cat A/3

Lotto n 8:

Beni immobili di proprietà della **Soc ******* - **P.IVA n *******, sede in Bergamo, via Guerrazzi, 9 - Leg. Rapp. sig. ***** c.f ***** - Prop. 1/1
→ al NCEU Fg 5 - P.lla n 159 - Sub 5 - Cat C/1

Lotto n 9:

Beni immobili di proprietà della **Soc ******* - **P.IVA n *******, sede in Bergamo, via Guerrazzi, 9 - Leg. Rapp. sig. ***** c.f ***** - Prop. 1/1
→ al NCEU Fg 5 - P.lla n 159 - Sub 14 - Cat C/1

Lotto n 10:

Beni immobili di proprietà della **Soc ******* - **P.IVA n *******, sede in Bergamo, via Guerrazzi, 9 - Leg. Rapp. sig. ***** c.f ***** - Prop. 1/1
→ al NCEU Fg 5 - P.lla n 159 - Sub 6 - Cat A/3

**Lotto n 11:**

Beni immobili di proprietà della **Soc ******* - **P.IVA n *******, sede in Bergamo, via Guerrazzi, 9 - Leg. Rapp. sig. ***** c.f ***** - Prop. 1/1
→ al NCEU Fg 5 - P.lla n 159 - Sub 7 - Cat A/3

Quotazioni della zona

 Abitazioni e Ville	 Uffici e Negozi	 Box e Posti auto	 Locali e Capannoni
QUOTAZIONI VENDITA EURO / M²		QUOTAZIONI AFFITTO EURO / M² / MESE	
❗ La fascia di prezzo è determinata esclusivamente dalla qualità generale dell'edificio in cui si trova l'immobile da valutare, in confronto con la qualità media degli altri edifici nella stessa zona.			
 Abitazioni in stabili 1ª Fascia  Di qualità SUPERIORE allo standard di zona	Quotazione Minima 531	Quotazione Media 685	Quotazione Massima 839
 Abitazioni in stabili Fascia Media  Di qualità nello STANDARD di zona	Quotazione Minima 411	Quotazione Media 530	Quotazione Massima 649
 Abitazioni in stabili 2ª Fascia  Di qualità INFERIORE allo standard di zona	Quotazione Minima 329	Quotazione Media 419	Quotazione Massima 508
 Ville e Villini	Quotazione Minima 489	Quotazione Media 633	Quotazione Massima 777

Quotazioni della zona

Abitazioni e Ville	Uffici e Negozi	Box e Posti auto	Locali e Capannoni
QUOTAZIONI VENDITA EURO / M²		QUOTAZIONI AFFITTO EURO / M² / MESE	
❗ La fascia di prezzo è determinata esclusivamente dalla qualità generale dell'edificio in cui si trova l'immobile da valutare, in confronto con la qualità media degli altri edifici nella stessa zona.			
 Abitazioni in stabili 1ª Fascia Di qualità SUPERIORE allo standard di zona	Quotazione Minima 2.12	Quotazione Media 2.75	Quotazione Massima 3.38
 Abitazioni in stabili Fascia media Di qualità nello STANDARD di zona	Quotazione Minima 1.62	Quotazione Media 2.15	Quotazione Massima 2.67
 Abitazioni in stabili 2ª Fascia Di qualità INFERIORE allo standard di zona	Quotazione Minima 1.22	Quotazione Media 1.65	Quotazione Massima 2.07
 Ville e Villini	Quotazione Minima 2.01	Quotazione Media 2.59	Quotazione Massima 3.17

Quotazioni della zona

Abitazioni e Ville	Uffici e Negozi	Box e Posti auto	Locali e Capannoni
QUOTAZIONI VENDITA EURO / M²		QUOTAZIONI AFFITTO EURO / M² / MESE	
Uffici	Quotazione Minima 354	Quotazione Media 471	Quotazione Massima 587
Negozi	Quotazione Minima 331	Quotazione Media 523	Quotazione Massima 715



Quotazioni della zona

 Abitazioni e Ville	 Uffici e Negozi	 Box e Posti auto	 Locali e Capannoni
QUOTAZIONI VENDITA €URO / M²		QUOTAZIONI AFFITTO €URO / M² / MESE	
 UFFICI	Quotazione Minima	Quotazione Media	Quotazione Massima
	1.49	2	2.52
 NEGOZI	Quotazione Minima	Quotazione Media	Quotazione Massima
	1.48	2.35	3.23

12.1.3 I COMPARABILI E I VALORI UNITARI MEDI.

Sulla scorta dei dati desunti e relativi **comparabili estratti**, da portali specializzati nella raccolta ed elaborazione di valori immobiliari, dall'analisi dei compravenduti ragguagliabili ai beni immobili in oggetto, nonché da personali indagini di mercato, i **valori unitari medi** di riferimento, aventi valenza generalizzata per i beni immobili simili e comparabili a quelli in oggetto, corrispondono per i singoli **Lotti ubicati nel Comune di Arielli (Ch)** ai **valori unitari medi** di riferimento che seguono:

Lotto n 1:

Beni immobili di proprietà della **Soc ***** - P.IVA n *******, sede in Bergamo, via Guerrazzi, 9 - leg. Rapp. sig. ***** c.f ***** - Prop. 1/1
→ al NCEU - Fg 5 - P.lla n 4125 - Cat D/1

Lotto n 2:

Beni immobili di proprietà della **Soc ***** - P.IVA n *******, sede in Bergamo, via Guerrazzi, 9 - leg. Rapp. sig. ***** c.f ***** - Prop. 1/1
→ al NCEU Fg 5 - P.lla n 4276 - Cat D/1

Lotto n 3:

Beni immobili di proprietà della **Soc ***** - P.IVA n *******, sede in Bergamo, via Guerrazzi, 9 - Leg. Rapp. sig. ***** c.f ***** - Prop. 1/1
→ al NCEU Fg 5 - P.lla n 159 - Sub 9 - Cat D/7

Lotto n 5:

Beni immobili di proprietà della **Soc ***** - P.IVA n *******, sede in Bergamo, via Guerrazzi, 9 - Leg. Rapp. sig. ***** c.f ***** - Prop. 1/1
→ al NCEU Fg 5 - P.lla n 159 - Sub 11 - Cat D/7

Lotto n 6:



Beni immobili di proprietà della Soc ***** - P.IVA n *****, sede in Bergamo, via Guerrazzi, 9 - Leg. Rapp. sig. ***** c.f ***** - Prop. 1/1

→ al NCEU Fg 5 - P.Ila n 159 - Sub 12 - Cat D/7

Lotto n 7:

Beni immobili di proprietà della Soc ***** - P.IVA n *****, sede in Bergamo, via Guerrazzi, 9 - Leg. Rapp. sig. ***** c.f ***** - Prop. 1/1

→ al NCEU Fg 5 - P.Ila n 159 - Sub 13 - Cat D/7 - Fabbricato per attività produttiva non suscettibile di destinazione diversa (ex cantina enologica)

→ al NCEU Fg 5 - P.Ila n 159 - Sub 2 - Cat D/1 – Cabina elettrica

I comparabili (All. 09) censiti ed estratti, come da rappresentazione che precede sono i seguenti:

Compar. n	Comune	FG	p.Ila	Sub.	Categoria	n livelli	Data stipula	Valore	Consistenza	Valore €/MQ
Compar. n 1	Poggiofiorito Ch	3	4101	nr	D/1-A/10	2,00	Giugno 2022	420.000,00 €	2121,00	198,02
Compar. n 2	Arielli Ch	1	4013	nr	D/1-A/10	1,00	Novembre 2022	245.000,00 €	955,00	256,54
Compar. n 3	Poggiofiorito Ch	1	4051	nr	D/1-D/8	1,00	Luglio 2023	450.000,00 €	1640,00	274,39

Lotto n 4:

Beni immobili di proprietà della Soc ***** - P.IVA n *****, sede in Bergamo, via Guerrazzi, 9 - Leg. Rapp. sig. ***** c.f ***** - Prop. 1/1

→ al NCEU Fg 5 - P.Ila n 159 - Sub 10 - Cat A/3

I comparabili (All. 09) censiti ed estratti, come da rappresentazione che precede sono i seguenti:

Compar. n	Comune	FG	p.Ila	Sub.	Categoria	n livelli	Data stipula	Valore	Consistenza	Valore €/MQ
Compar. n 1	Arielli Ch	4	597	nr	A/4-C/2	2,00	Luglio 2022	93.000,00 €	160,50	579,44
Compar. n 2	Poggiofiorito Ch	2	424	nr	A/4-C/2	2,00	Dicembre 2023	48.696,00 €	205,30	237,19
Compar. n 3	Crecchio Ch	17	853	nr	A/2-C/6	2,00	Maggio 2022	114.100,00 €	330,50	345,23
Compar. n 4	Arielli Ch	8	4081	nr	A/3	2,00	Dicembre 2023	52.000,00 €	99,00	525,25

Lotto n 8:

Beni immobili di proprietà della Soc ***** - P.IVA n *****, sede in Bergamo, via Guerrazzi, 9 - Leg. Rapp. sig. ***** c.f ***** - Prop. 1/1

→ al NCEU Fg 5 - P.Ila n 159 - Sub 5 - Cat C/1

Lotto n 9:



Beni immobili di proprietà della **Soc ******* - **P.IVA n *******, sede in Bergamo, via Guerrazzi, 9 - Leg. Rapp. sig. ***** c.f ***** - Prop. 1/1
→ al NCEU Fg 5 - P.lla n 159 - Sub 14 - Cat C/1

Lotto n 10:

Beni immobili di proprietà della **Soc ******* - **P.IVA n *******, sede in Bergamo, via Guerrazzi, 9 - Leg. Rapp. sig. ***** c.f ***** - Prop. 1/1
→ al NCEU Fg 5 - P.lla n 159 - Sub 6 - Cat A/3

Lotto n 11:

Beni immobili di proprietà della **Soc ******* - **P.IVA n *******, sede in Bergamo, via Guerrazzi, 9 - Leg. Rapp. sig. ***** c.f ***** - Prop. 1/1
→ al NCEU Fg 5 - P.lla n 159 - Sub 7 - Cat A/3

I comparabili (*All. 09*) censiti ed estratti, come da rappresentazione che precede sono i seguenti: non sono stati rilevati comparabili assimilabili per la categoria catastale C/1, pertanto si farà uso esclusivamente ai dati censiti dalle banche dati di settore: Borsino immobiliare, ecc.

12.1.4 COEFFICIENTI DI VALORE E VALORI DI STIMA DEGLI IMMOBILI

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni, nonché dell'insieme degli accertamenti esperiti, i parametri costitutivi considerati nella ricerca dei più probabili valori di mercato degli immobili oggetto di disamina, in termini di trasposto ed adeguamento degli astratti valori medio-statistici precedentemente identificati, sono stati diversamente identificati per le distinte singole unità immobiliari di che trattasi, come meglio illustrato in appresso.

Lotto n 1

Relativamente agli immobili in oggetto, sono stati considerati i parametri relativi alla zona (**Kzon**), alle caratteristiche costruttive (**Kcos**), alla funzionalità (**Kfun**), allo stato d'uso generale (**Kuso**), alla commerciabilità (**Kcom**) ed alla regolarità tecnico-amministrativa (**Kreg**), nonché determinati, con approssimazione statisticamente accettabile, come segue:

- nella componente zonale assumendo un coefficiente decrementale pari a **Kzon = 0,99**, in considerazione della connotazione positiva correlata ai parametri ambientali di areazione, soleggiamento e veduta;



- nella componente costruttiva assumendo un coefficiente decrementale pari a **Kcos = 0,98**, in considerazione delle ordinarie soluzioni costruttive e della assenza - sulla scorta di mero esame visivo - di palesi quadri di dissesto
- nella componente funzionale assumendo un coefficiente decrementale pari a **Kfun = 0,97**, in considerazione della complessiva articolazione del corpo di fabbrica produttivo su due livelli e n 3 livelli per area amministrativa-uffici ed esposizione;
- nella componente relativa allo stato d'uso assumendo un coefficiente decrementale pari a **Kuso = 0,98**, in considerazione della tipologia di attività, delle finiture dell'area produttiva, e di quelle relative al blocco uffici-amministrazione, di interv di manutenz da porre in essere;
- nella componente relativa alla appetibilità commerciale assumendo un coefficiente decrementale pari a **Kcom = 0,98**, in considerazione dell'attrattiva esercitata dalla zona di che trattasi e dalla natura della procedura di vendita con compendio occupato dalla Ditta con contratto di locazione di ramo d'azienda in essere;
- nella componente relativa alla regolarità tecnico-amministrativa, assumendo in termini generalizzati un coefficiente decrementale pari a **Kreg = 0,98**, in considerazione:

delle difformità riscontrate e delle indeterminazioni residuali.

Per quanto esposto, giusta prassi tecnica corrente, i più probabili valori unitari di mercato dei singoli beni in esame, trasposti in funzione delle specifiche caratteristiche e condizioni degli stessi, vengono identificati applicando i rispettivi coefficienti totali di adeguamento ai distinti valori unitari aventi valenza generalizzata, ottenendo i dati e valore di stima finale.

LOTTO N 1 - ARIELLI - CH						IMMOBILE PRODUTTIVO - SINTESI VALORE DI STIMA			MQ
K zon	K cost	K funz	K uso	K comm	K reg amm	Valore finale K tot	Valore €/mq di riferimento	Valore di stima determinato	4313,99
0,99	0,98	0,97	0,98	0,98	0,98	0,8858	€ 236,43	€ 209,42	€ 903.423,82

Il **valore di stima** arrotondato per difetto è pari ad € **903.423,00** diconsi EuroNovecentotremilaquattrocentoventitre/00).

Lotto n 2

Relativamente agli immobili in oggetto, sono stati considerati i parametri relativi alla zona (**Kzon**), alle caratteristiche costruttive (**Kcos**), alla funzionalità (**Kfun**), allo stato d'uso generale



(**Kuso**), alla commerciabilità (**Kcom**) ed alla regolarità tecnico-amministrativa (**Kreg**), nonché determinati, con approssimazione statisticamente accettabile, come segue:

- nella componente zonale assumendo un coefficiente decrementale pari a **Kzon = 0,99**, in considerazione della connotazione positiva correlata ai parametri ambientali di areazione, soleggiamento e veduta;
- nella componente costruttiva assumendo un coefficiente decrementale pari a **Kcos = 0,98**, in considerazione delle ordinarie soluzioni costruttive e della assenza - sulla scorta di mero esame visivo - di palesi quadri di dissesto
- nella componente funzionale assumendo un coefficiente decrementale pari a **Kfun = 0,98**, in considerazione della complessiva articolazione del corpo di fabbrica produttivo su tre livelli per area produttiva, espositiva ed amministrazione;
- nella componente relativa allo stato d'uso assumendo un coefficiente decrementale pari a **Kuso = 0,98**, in considerazione della tipologia di attività, delle finiture dell'area produttiva, e di quelle relative al blocco uffici-amministrazione;
- nella componente relativa alla appetibilità commerciale assumendo un coefficiente decrementale pari a **Kcom = 0,98**, in considerazione dell'attrattiva esercitata dalla zona di che trattasi e dalla natura della procedura di vendita con compendio occupato dalla Ditta con contratto di locazione di ramo d'azienda in essere;
- nella componente relativa alla regolarità tecnico-amministrativa, assumendo in termini generalizzati un coefficiente invariante pari a **Kreg = 1,00**.

Per quanto esposto, giusta prassi tecnica corrente, i più probabili valori unitari di mercato dei singoli beni in esame, trasposti in funzione delle specifiche caratteristiche e condizioni degli stessi, vengono identificati applicando i rispettivi coefficienti totali di adeguamento ai distinti valori unitari aventi valenza generalizzata, ottenendo i dati e valore di stima finale.

LOTTO N 2 - ARIELLI - CH						IMMOBILE PRODUTTIVO - SINTESI VALORE DI STIMA			MQ
K zon	K cost	K funz	K uso	K comm	K reg amm	Valore finale K tot	Valore €/mq di riferimento	Valore di stima determinato	1347,41
0,99	0,98	0,98	0,98	0,98	1,00	0,9131	€ 236,43	€ 215,89	€ 290.898,60

Il **valore di stima** arrotondato per difetto è pari ad € **290.898,00** diconsi EuroDuecentonovantamilaottocentonovantotto/00).



Lotto n 3

Relativamente agli immobili in oggetto, sono stati considerati i parametri relativi alla zona (**Kzon**), alle caratteristiche costruttive (**Kcos**), alla funzionalità (**Kfun**), allo stato d'uso generale (**Kuso**), alla commerciabilità (**Kcom**) ed alla regolarità tecnico-amministrativa (**Kreg**), nonché determinati, con approssimazione statisticamente accettabile, come segue:

- nella componente zonale assumendo un coefficiente decrementale pari a **Kzon = 0,96**, in considerazione della connotazione correlata ai parametri ambientali di areazione, soleggiamento e veduta;
- nella componente costruttiva assumendo un coefficiente decrementale pari a **Kcos = 0,94**, in considerazione delle ordinarie soluzioni costruttive e assenza di manutenzione, pur in assenza - sulla scorta di mero esame visivo - di palesi quadri di dissesto;
- nella componente funzionale assumendo un coefficiente decrementale pari a **Kfun = 0,92**, in considerazione dell'articolazione del corpo di fabbrica, rapporto sup/altezza, nonché della senescenza fisica;
- nella componente relativa allo stato d'uso assumendo un coefficiente decrementale pari a **Kuso = 0,92**, in considerazione della tipologia di attività, delle finiture dell'area produttiva, nonché dell'obsolescenza funzionale e degli interv di manutenz da porre in essere;
- nella componente relativa alla appetibilità commerciale assumendo un coefficiente decrementale pari a **Kcom = 0,90**, in considerazione dell'attrattiva esercitata dalla zona di che trattasi e dalla natura della procedura di vendita con compendio occupato dalla Ditta con contratto di locazione di ramo d'azienda in essere;
- nella componente relativa alla regolarità tecnico-amministrativa, assumendo in termini generalizzati un coefficiente decrementale pari a **Kreg = 0,99**.

Per quanto esposto, giusta prassi tecnica corrente, i più probabili valori unitari di mercato dei singoli beni in esame, trasposti in funzione delle specifiche caratteristiche e condizioni degli stessi, vengono identificati applicando i rispettivi coefficienti totali di adeguamento ai distinti valori unitari aventi valenza generalizzata, ottenendo i dati e valore di stima finale.

LOTTO N 3 - ARIELLI - CH						IMMOBILE PRODUTTIVO - SINTESI VALORE DI STIMA			MQ
K zon	K cost	K funz	K uso	K comm	K reg amm	Valore finale K tot	Valore €/mq di riferimento	Valore di stima determinato	339,04
0,96	0,94	0,92	0,92	0,90	0,99	0,6805	€ 236,43	€ 160,90	€ 54.551,58



Il **valore di stima** arrotondato per difetto è pari ad € **54.550,00** (diconsi EuroCinquantaquattromilacinquecentocinquanta/00).

Lotto n 4

Relativamente agli immobili in oggetto, sono stati considerati i parametri relativi alla zona (**Kzon**), alle caratteristiche costruttive (**Kcos**), alla funzionalità (**Kfun**), allo stato d'uso generale (**Kuso**), alla commerciabilità (**Kcom**) ed alla regolarità tecnico-amministrativa (**Kreg**), nonché determinati, con approssimazione statisticamente accettabile, come segue:

- nella componente zonale assumendo un coefficiente decrementale pari a **Kzon = 0,97**, in considerazione della connotazione correlata ai parametri ambientali di areazione, soleggiamento e veduta;
- nella componente costruttiva assumendo un coefficiente decrementale pari a **Kcos = 0,94**, in considerazione delle ordinarie soluzioni costruttive e assenza di manutenzione, pur in assenza - sulla scorta di mero esame visivo - di palesi quadri di dissesto;
- nella componente funzionale assumendo un coefficiente decrementale pari a **Kfun = 0,96**, in considerazione dell'articolazione del corpo di fabbrica, rapporto sup/altezza, nonché della senescenza fisica;
- nella componente relativa allo stato d'uso assumendo un coefficiente decrementale pari a **Kuso = 0,96**, in considerazione della tipologia di attività, delle finiture dell'area residenziale, nonché dell'obsolescenza funzionale e degli interv di manutenz da porre in essere;
- nella componente relativa alla appetibilità commerciale assumendo un coefficiente decrementale pari a **Kcom = 0,96**, in considerazione dell'attrattiva esercitata dalla zona di che trattasi e dalla natura della procedura di vendita con compendio occupato dalla Ditta con contratto di locazione di ramo d'azienda in essere;

nella componente relativa alla regolarità tecnico-amministrativa, assumendo in termini generalizzati un coefficiente decrementale pari a **Kreg = 0,99**. Per quanto esposto, giusta prassi tecnica corrente, i più probabili valori unitari di mercato dei singoli beni in esame, trasposti in funzione delle specifiche caratteristiche e condizioni degli stessi, vengono identificati applicando i rispettivi coefficienti totali di adeguamento ai distinti valori unitari aventi valenza generalizzata, ottenendo i dati e valore di stima finale.



LOTTO N 4 - ARIELLI - CH						IMMOBILE RESIDENZIALE - SINTESI VALORE DI STIMA			MQ
K zon	K cost	K funz	K uso	K comm	K reg amm	Valore finale K tot	Valore €/mq di riferimento	Valore di stima determinato	130,00
0,97	0,94	0,96	0,96	0,96	0,99	0,7986	€ 387,02	€ 309,09	€ 40.180,44

Il **valore di stima** arrotondato per difetto è pari ad € **40.180,00** (diconsi EuroQuantarantamilacentottanta/00).

Lotto n 5

Relativamente agli immobili in oggetto, sono stati considerati i parametri relativi alla zona (**Kzon**), alle caratteristiche costruttive (**Kcos**), alla funzionalità (**Kfun**), allo stato d'uso generale (**Kuso**), alla commerciabilità (**Kcom**) ed alla regolarità tecnico-amministrativa (**Kreg**), nonché determinati, con approssimazione statisticamente accettabile, come segue:

- nella componente zonale assumendo un coefficiente decrementale pari a **Kzon = 0,96**, in considerazione della connotazione correlata ai parametri ambientali di areazione, soleggiamento e veduta;
- nella componente costruttiva assumendo un coefficiente decrementale pari a **Kcos = 0,90**, in considerazione delle ordinarie soluzioni costruttive e assenza di manutenzione, pur in assenza - sulla scorta di mero esame visivo - di palesi quadri di dissesto;
- nella componente funzionale assumendo un coefficiente decrementale pari a **Kfun = 0,92**, in considerazione dell'articolazione del corpo di fabbrica, rapporto sup/altezza, nonché della senescenza fisica;
- nella componente relativa allo stato d'uso assumendo un coefficiente decrementale pari a **Kuso = 0,90**, in considerazione della tipologia di attività, delle finiture dell'area produttiva, nonché dell'obsolescenza funzionale e degli interv di manutenz da porre in essere;
- nella componente relativa alla appetibilità commerciale assumendo un coefficiente decrementale pari a **Kcom = 0,90**, in considerazione dell'attrattiva esercitata dalla zona di che trattasi e dalla natura della procedura di vendita con compendio occupato dalla Ditta con contratto di locazione di ramo d'azienda in essere;
- nella componente relativa alla regolarità tecnico-amministrativa, assumendo in termini generalizzati un coefficiente decrementale pari a **Kreg = 0,99**.



Per quanto esposto, giusta prassi tecnica corrente, i più probabili valori unitari di mercato dei singoli beni in esame, trasposti in funzione delle specifiche caratteristiche e condizioni degli stessi, vengono identificati applicando i rispettivi coefficienti totali di adeguamento ai distinti valori unitari aventi valenza generalizzata, ottenendo i dati e valore di stima finale.

LOTTO N 5 - ARIELLI - CH						IMMOBILE PRODUTTIVO - SINTESI VALORE DI STIMA			MQ
K zon	K cost	K funz	K uso	K comm	K reg amm	Valore finale K tot	Valore €/mq di riferimento	Valore di stima determinato	883,82
0,96	0,94	0,92	0,92	0,90	0,99	0,6805	€ 236,43	€ 160,90	€ 142.205,57

Il **valore di stima** arrotondato per difetto è pari ad € **142.200,00** (diconsi EuroCentoquarantaduemiladuecento/00).

Lotto n 6

Relativamente agli immobili in oggetto, sono stati considerati i parametri relativi alla zona (**Kzon**), alle caratteristiche costruttive (**Kcos**), alla funzionalità (**Kfun**), allo stato d'uso generale (**Kuso**), alla commerciabilità (**Kcom**) ed alla regolarità tecnico-amministrativa (**Kreg**), nonché determinati, con approssimazione statisticamente accettabile, come segue per il manufatto cabina + pesa, nonché l'area di sedime (sub 12)

- nella componente zonale assumendo un coefficiente decrementale pari a **Kzon = 0,96**, in considerazione della connotazione correlata ai parametri ambientali, di fruibilità e accessibilità;
- nella componente costruttiva assumendo un coefficiente decrementale pari a **Kcos = 0,96**, in considerazione delle ordinarie soluzioni costruttive e assenza di manutenzione, pur in assenza - sulla scorta di mero esame visivo - di palesi quadri di dissesto;
- nella componente funzionale assumendo un coefficiente decrementale pari a **Kfun = 0,97**, in considerazione della tipologia del fabbricato e della pesa presente, nonché della senescenza fisica;
- nella componente relativa allo stato d'uso assumendo un coefficiente decrementale pari a **Kuso = 0,90**, in considerazione della tipologia di attività e dell'obsolescenza funzionale e degli interv di manutenz da porre in essere;
- nella componente relativa alla appetibilità commerciale assumendo un coefficiente decrementale pari a **Kcom = 0,90**, in considerazione dell'attrattiva esercitata dalla zona di



che trattasi e dalla natura della procedura di vendita con compendio occupato dalla Ditta con contratto di locazione di ramo d'azienda in essere;

- nella componente relativa alla regolarità tecnico-amministrativa, assumendo in termini generalizzati un coefficiente decrementale pari a **Kreg = 0,99**.

Per quanto esposto, giusta prassi tecnica corrente, i più probabili valori unitari di mercato dei singoli beni in esame, trasposti in funzione delle specifiche caratteristiche e condizioni degli stessi, vengono identificati applicando i rispettivi coefficienti totali di adeguamento ai distinti valori unitari aventi valenza generalizzata, ottenendo i dati e valore di stima finale.

LOTTO N 6 - ARIELLI - CH						IMMOBILE PRODUTTIVO - SINTESI VALORE DI STIMA			MQ
K zon	K cost	K funz	K uso	K comm	K reg amm	Valore finale K tot	Valore €/mq di riferimento	Valore di stima determinato	380,08
0,98	0,96	0,97	0,90	0,90	0,99	0,7318	€ 236,43	€ 173,02	€ 65.759,67

Il **valore di stima** arrotondato per difetto è pari ad € **65.758,00** (diconsi EuroSessantacinquemilasettecentocinquantotto/00).

Lotto n 7

Relativamente agli immobili in oggetto, sono stati considerati i parametri relativi alla zona (**Kzon**), alle caratteristiche costruttive (**Kcos**), alla funzionalità (**Kfun**), allo stato d'uso generale (**Kuso**), alla commerciabilità (**Kcom**) ed alla regolarità tecnico-amministrativa (**Kreg**), nonché determinati, con approssimazione statisticamente accettabile, come segue:

- nella componente zonale assumendo un coefficiente decrementale pari a **Kzon = 0,96**, in considerazione della connotazione correlata ai parametri ambientali di areazione, soleggiamento e veduta;
- nella componente costruttiva assumendo un coefficiente decrementale pari a **Kcos = 0,92**, in considerazione delle ordinarie soluzioni costruttive, inclusa la realizzazione delle vasche in cls per ciascun livello, nonché per assenza di manutenzione, pur in assenza - sulla scorta di mero esame visivo - di palesi quadri di dissesto;
- nella componente funzionale assumendo un coefficiente decrementale pari a **Kfun = 0,88**, in considerazione dell'articolazione spaziale e volumetrico del fabbricato ex cantina, dell'attuale destinazione d'uso centro enologico, con la presenza di vasche in cls su tutti i livelli e di silos in acciaio, nonché pertanto della correlata senescenza fisica;



- nella componente relativa allo stato d'uso assumendo un coefficiente decrementale pari a **Kuso = 0,88**, in considerazione della tipologia di attività, delle finiture dell'area produttiva, nonché pertanto dell'obsolescenza funzionale dell'edificio in quanto fabbricato e per le vasche in cls e dei silos in acciaio presenti, e degli interv di manutenz da porre in essere;
- nella componente relativa alla appetibilità commerciale del fabbricato, stante le attuali caratteristiche funzionali, ecc, in quanto destinazione d'uso speciale "centro enologico" assumendo un coefficiente decrementale pari a **Kcom = 0,88**, in considerazione anche dell'attrattiva esercitata dalla zona di che trattasi e dalla natura della procedura di vendita con compendio occupato dalla Ditta con contratto di locazione di ramo d'azienda in essere;
- nella componente relativa alla regolarità tecnico-amministrativa, assumendo in termini generalizzati un coefficiente decrementale pari a **Kreg = 0,99**.

Per quanto esposto, giusta prassi tecnica corrente, i più probabili valori unitari di mercato dei singoli beni in esame, trasposti in funzione delle specifiche caratteristiche e condizioni degli stessi, vengono identificati applicando i rispettivi coefficienti totali di adeguamento ai distinti valori unitari aventi valenza generalizzata, ottenendo i dati e valore di stima finale.

LOTTO N 7 - ARIELLI - CH

IMMOBILE PRODUTTIVO - SINTESI VALORE DI STIMA

MQ

K zon	K cost	K funz	K uso	K comm	K reg amm	Valore finale K tot	Valore €/mq di riferimento	Valore di stima determinato	
0,96	0,92	0,88	0,88	0,88	0,99	0,5959	€ 236,43	€ 140,88	3216,53 € 453.137,78

Il **valore di stima** arrotondato per difetto è pari ad € **453.137,00** diconsi EuroQuattrocentocinquantatremilacentotrentasette/00).

Lotto n 8

Relativamente agli immobili in oggetto, sono stati considerati i parametri relativi alla zona (**Kzon**), alle caratteristiche costruttive (**Kcos**), alla funzionalità (**Kfun**), allo stato d'uso generale (**Kuso**), alla commerciabilità (**Kcom**) ed alla regolarità tecnico-amministrativa (**Kreg**), nonché determinati, con approssimazione statisticamente accettabile, come segue:

- nella componente zonale assumendo un coefficiente decrementale pari a **Kzon = 0,98**, in considerazione della connotazione correlata ai parametri ambientali di areazione, soleggiamento e veduta;



- nella componente costruttiva assumendo un coefficiente decrementale pari a **Kcos = 0,98**, in considerazione delle ordinarie soluzioni costruttive, nonché della ristrutturazione parziale eseguita, ed in assenza - sulla scorta di mero esame visivo - di palesi quadri di dissesto;
- nella componente funzionale assumendo un coefficiente decrementale pari a **Kfun = 0,98**, in considerazione dell'articolazione spaziale e volumetrico del fabbricato commerciale, dell'attuale destinazione d'uso ed ampliamento, nonché pertanto della correlata senescenza fisica;
- nella componente relativa allo stato d'uso assumendo un coefficiente decrementale pari a **Kuso = 0,98**, in considerazione della tipologia di attività in corso, delle finiture interne, e dell'obsolescenza funzionale del locale commerciale, e degli interv di manutenz da completarsi;
- nella componente relativa alla appetibilità commerciale del fabbricato, stante le attuali caratteristiche funzionali, assumendo un coefficiente decrementale pari a **Kcom = 0,98**, in considerazione anche dell'attrattiva esercitata dalla zona di che trattasi e dalla natura della procedura di vendita con compendio occupato dalla Ditta con contratto di locazione di ramo d'azienda in essere;
- nella componente relativa alla regolarità tecnico-amministrativa, assumendo in termini generalizzati un coefficiente decrementale pari a **Kreg = 0,99**.

Per quanto esposto, giusta prassi tecnica corrente, i più probabili valori unitari di mercato dei singoli beni in esame, trasposti in funzione delle specifiche caratteristiche e condizioni degli stessi, vengono identificati applicando i rispettivi coefficienti totali di adeguamento ai distinti valori unitari aventi valenza generalizzata, ottenendo i dati e valore di stima finale.

LOTTO N 8 - ARIELLI - CH						IMMOBILE COMMERCIALE - SINTESI VALORE DI STIMA			MQ
K zon	K cost	K funz	K uso	K comm	K reg amm	Valore finale K tot	Valore €/mq di riferimento	Valore di stima determinato	
0,98	0,98	0,98	0,98	0,98	0,99	0,8949	€ 523,00	€ 468,02	140,69 € 65.847,69

Il **valore di stima** arrotondato per difetto è pari ad **€ 65.847,00** diconsi EuroSessantacinquemilaottocentoquarantasette/00).

Lotto n 9

Relativamente agli immobili in oggetto, sono stati considerati i parametri relativi alla zona (**Kzon**), alle caratteristiche costruttive (**Kcos**), alla funzionalità (**Kfun**), allo stato d'uso generale



(**Kuso**), alla commerciabilità (**Kcom**) ed alla regolarità tecnico-amministrativa (**Kreg**), nonché determinati, con approssimazione statisticamente accettabile, come segue:

- nella componente zonale assumendo un coefficiente decrementale pari a **Kzon = 0,98**, in considerazione della connotazione correlata ai parametri ambientali di areazione, soleggiamento e veduta;
- nella componente costruttiva assumendo un coefficiente decrementale pari a **Kcos = 0,98**, in considerazione delle ordinarie soluzioni costruttive, nonché della ristrutturazione parziale eseguita, ed in assenza - sulla scorta di mero esame visivo - di palesi quadri di dissesto;
- nella componente funzionale assumendo un coefficiente decrementale pari a **Kfun = 0,98**, in considerazione dell'articolazione spaziale e volumetrico del fabbricato commerciale, dell'attuale destinazione d'uso ed ampliamento, nonché pertanto della correlata senescenza fisica;
- nella componente relativa allo stato d'uso assumendo un coefficiente decrementale pari a **Kuso = 0,98**, in considerazione della tipologia di attività in corso, delle finiture interne, e dell'obsolescenza funzionale del locale commerciale, e degli interv di manutenz da completarsi;
- nella componente relativa alla appetibilità commerciale del fabbricato, stante le attuali caratteristiche funzionali, assumendo un coefficiente decrementale pari a **Kcom = 0,98**, in considerazione anche dell'attrattiva esercitata dalla zona di che trattasi e dalla natura della procedura di vendita con compendio occupato dalla Ditta con contratto di locazione di ramo d'azienda in essere;
- nella componente relativa alla regolarità tecnico-amministrativa, assumendo in termini generalizzati un coefficiente decrementale pari a **Kreg = 0,99**.

Per quanto esposto, giusta prassi tecnica corrente, i più probabili valori unitari di mercato dei singoli beni in esame, trasposti in funzione delle specifiche caratteristiche e condizioni degli stessi, vengono identificati applicando i rispettivi coefficienti totali di adeguamento ai distinti valori unitari aventi valenza generalizzata, ottenendo i dati e valore di stima finale.

LOTTO N 9 - ARIELLI - CH						IMMOBILE COMMERCIALE- SINTESI VALORE DI STIMA			MQ
K zon	K cost	K funz	K uso	K comm	K reg amm	Valore finale K tot	Valore €/mq di riferimento	Valore di stima determinato	92,03
0,98	0,98	0,98	0,98	0,98	0,99	0,8949	€ 523,00	€ 468,02	€ 43.073,68



Il **valore di stima** arrotondato per difetto è pari ad € **43.073,00** (diconsi EuroQuarantatre milasettantatre/00).

Lotto n 10

Relativamente agli immobili in oggetto, sono stati considerati i parametri relativi alla zona (**Kzon**), alle caratteristiche costruttive (**Kcos**), alla funzionalità (**Kfun**), allo stato d'uso generale (**Kuso**), alla commerciabilità (**Kcom**) ed alla regolarità tecnico-amministrativa (**Kreg**), nonché determinati, con approssimazione statisticamente accettabile, come segue:

- nella componente zonale assumendo un coefficiente decrementale pari a **Kzon = 0,98**, in considerazione della connotazione correlata ai parametri ambientali di areazione, soleggiamento e veduta;
- nella componente costruttiva assumendo un coefficiente decrementale pari a **Kcos = 0,98**, in considerazione delle ordinarie soluzioni costruttive, ed in assenza - sulla scorta di mero esame visivo - di palesi quadri di dissesto;
- nella componente funzionale assumendo un coefficiente decrementale pari a **Kfun = 0,98**, in considerazione dell'articolazione spaziale e volumetrico del fabbricato residenziale, dell'attuale destinazione d'uso, nonché pertanto della correlata senescenza fisica;
- nella componente relativa allo stato d'uso assumendo un coefficiente decrementale pari a **Kuso = 0,98**, in considerazione dell'attuale uso, delle finiture interne, e dell'obsolescenza funzionale dell'unità residenziale, e degli interventi di manutenzione da completarsi;
- nella componente relativa alla appetibilità commerciale del fabbricato, stante le attuali caratteristiche funzionali, assumendo un coefficiente decrementale pari a **Kcom = 0,98**, in considerazione anche dell'attrattiva esercitata dalla zona di che trattasi e dalla natura della procedura di vendita con compendio occupato dalla Ditta con contratto di locazione di ramo d'azienda in essere;
- nella componente relativa alla regolarità tecnico-amministrativa, assumendo in termini generalizzati un coefficiente decrementale pari a **Kreg = 0,99**.

Per quanto esposto, giusta prassi tecnica corrente, i più probabili valori unitari di mercato dei singoli beni in esame, trasposti in funzione delle specifiche caratteristiche e condizioni degli stessi, vengono identificati applicando i rispettivi coefficienti totali di adeguamento ai distinti valori unitari aventi valenza generalizzata, ottenendo i dati e valore di stima finale.



LOTTO N 10 - ARIELLI - CH						IMMOBILE RESIDENZIALE - SINTESI VALORE DI STIMA			MQ
K zon	K cost	K funz	K uso	K comm	K reg amm	Valore finale K tot	Valore €/mq di riferimento	Valore di stima determinato	117,44
0,98	0,98	0,98	0,98	0,98	0,99	0,8949	€ 421,78	€ 377,44	€ 44.328,17

Il **valore di stima** arrotondato per difetto è pari ad € **44.328,00** (diconsi EuroQuarantaquattromilatrecentoventotto/00).

Lotto n 11

Relativamente agli immobili in oggetto, sono stati considerati i parametri relativi alla zona (**Kzon**), alle caratteristiche costruttive (**Kcos**), alla funzionalità (**Kfun**), allo stato d'uso generale (**Kuso**), alla commerciabilità (**Kcom**) ed alla regolarità tecnico-amministrativa (**Kreg**), nonché determinati, con approssimazione statisticamente accettabile, come segue:

- nella componente zonale assumendo un coefficiente decrementale pari a **Kzon = 0,98**, in considerazione della connotazione correlata ai parametri ambientali di areazione, soleggiamento e veduta;
- nella componente costruttiva assumendo un coefficiente decrementale pari a **Kcos = 0,98**, in considerazione delle ordinarie soluzioni costruttive, ed in assenza - sulla scorta di mero esame visivo - di palesi quadri di dissesto;
- nella componente funzionale assumendo un coefficiente decrementale pari a **Kfun = 0,98**, in considerazione dell'articolazione spaziale e volumetrico del fabbricato residenziale, dell'attuale destinazione d'uso, nonché pertanto della correlata senescenza fisica;
- nella componente relativa allo stato d'uso assumendo un coefficiente decrementale pari a **Kuso = 0,98**, in considerazione dell'attuale uso, delle finiture interne, e dell'obsolescenza funzionale dell'unità residenziale, e degli interv di manutenz da completarsi;
- nella componente relativa alla appetibilità commerciale del fabbricato, stante le attuali caratteristiche funzionali, assumendo un coefficiente decrementale pari a **Kcom = 0,98**, in considerazione anche dell'attrattiva esercitata dalla zona di che trattasi e dalla natura della procedura di vendita con compendio occupato dalla Ditta con contratto di locazione di ramo d'azienda in essere;
- nella componente relativa alla regolarità tecnico-amministrativa, assumendo in termini generalizzati un coefficiente decrementale pari a **Kreg = 0,99**.



Per quanto esposto, giusta prassi tecnica corrente, i più probabili valori unitari di mercato dei singoli beni in esame, trasposti in funzione delle specifiche caratteristiche e condizioni degli stessi, vengono identificati applicando i rispettivi coefficienti totali di adeguamento ai distinti valori unitari aventi valenza generalizzata, ottenendo i dati e valore di stima finale.

LOTTO N 11 - ARIELLI - CH						IMMOBILE RESIDENZIALE - SINTESI VALORE DI STIMA			MQ
K zon	K cost	K funz	K uso	K comm	K reg amm	Valore finale K tot	Valore €/mq di riferimento	Valore di stima determinato	125,02
0,98	0,98	0,98	0,98	0,98	0,99	0,8949	€ 421,78	€ 377,44	€ 47.188,43

Il **valore di stima** arrotondato per difetto è pari ad € **47.188,00** (diconsi EuroQuarantasettemilacentottantotto/00).

Lotto n 12

Relativamente all'area edificabile, contigua al Lotto n 1 (p.lla 4125), trattandosi di area libera da qualsivoglia costruzione, in assenza di colture agricole in atto, il sedime è stato stimato in funzione delle proprie caratteristiche urbanistiche come da Certificato di destinazione urbanistico estratto ed allegato alla presente, stante lo sviluppo planimetrico, e l'assenza di vincoli pre-ordinati; nel caso specifico pertanto sono stati considerati esclusivamente i parametri relativi alla zona (**Kzon**), alle caratteristiche urbanistiche (**Kurban**), alla funzionalità (**Kfun**), allo stato d'uso generale (**Kuso**), alla commerciabilità (**Kcom**) ed alla regolarità tecnico-amministrativa (**Kreg**), nonché determinati, con approssimazione statisticamente accettabile, come segue:

- nella componente zonale assumendo un coefficiente decrementale pari a **Kzon = 0,98**, in considerazione delle caratteristiche urbanistiche dell'area e del territorio, dell'accessibilità generale, della vicinanza o meno ad interconnessione e scambio stradale, ferroviario, ecc;
- nella componente costruttiva assumendo un coefficiente decrementale pari a **Kurban = 0,98**, in considerazione della presenza o meno di vincoli, impedimenti anche parziali, di ordine idro-geologico, sismico, frane, di bacino, ecc sull'area in oggetto;
- nella componente funzionale assumendo un coefficiente decrementale pari a **Kfun = 0,98**, in considerazione dello sviluppo planimetrico dell'area, dell'accessibilità diretta sulla viabilità presente, del rapporto con attività produttive presenti su confini, ecc;
- nella componente relativa allo stato d'uso assumendo un coefficiente decrementale pari a **Kuso = 0,99**, in considerazione dell'attuale utilizzo dell'area a scopi diversi della



destinazione urbanistica: es uso agricolo, di deposito, ecc, tali da non immediatamente disponibile;

- nella componente relativa alla appetibilità commerciale dell'area edificabile, in funzione delle normative urbanistiche di cui all'utilizzazione per la destinazione corrente e/o eventualmente in variante, assumendo un coefficiente decrementale pari a **Kcom = 0,97**, in considerazione anche dell'attrattiva esercitata dalla zona di che trattasi e dalla natura della procedura di vendita in corso;
- nella componente relativa alla regolarità tecnico-amministrativa, assumendo in termini generalizzati un coefficiente invariante pari a **Kreg = 1,00** qualora in presenza di un eventuale richiesta/deposito di autorizzazione edilizia in corso sull'area in oggetto;

Per quanto esposto, giusta prassi tecnica corrente, i più probabili valori unitari di mercato dei singoli beni in esame, trasposti in funzione delle specifiche caratteristiche e condizioni degli stessi, vengono identificati applicando i rispettivi coefficienti totali di adeguamento ai distinti valori unitari aventi valenza generalizzata, ottenendo i dati e valore di stima finale.

LOTTO N 12 - ARIELLI - CH						AREA EDIFICABILE D/2 - SINTESI VALORE DI STIMA			MQ
K zon	K urban	K funz	K uso	K comm	K reg amm	Valore finale K tot	Valore €/mq di riferimento	Valore di stima determinato	2690,00
0,97	0,97	0,97	0,97	0,96	1,00	0,8499	€ 30,00	€ 25,50	€ 68.585,40

Il **valore di stima** arrotondato per difetto è pari ad € **68.585,00** diconsi EuroSessantottomilacinquecentoottantacinque/00).

13. DETERMINAZIONE DEI VALORI DI STIMA DEI LOTTI DI VENDITA COMUNE DI CANOSA SANNITA – CH: DA LOTTO N 13 A LOTTO 19

13.1 VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI.

L'iter estimativo adottato, coincidente con la metodologia comparativa pluri-parametrica, fondata su riferimenti documentali oggettivanti, ha seguito la seguente operatività tecnica:

- determinazione della **consistenza dimensionale** delle singole unità immobiliari in oggetto, distinte per **singoli Lotti di vendita**, nonché per destinazioni d'uso e/o categorie catastali, con ragguaglio delle singole superficie ai specifici coefficienti mercantili;
- definizione preliminare dei **più probabili valori unitari di mercato**, medio-statistici, di comparabili immobili di riferimento;



- definizione di **parametri**, di tipo intrinseco ed estrinseco, costituenti nel loro insieme, una concreta potenzialità di definizione dei più probabili valori di mercato;
- **comparazione degli immobili** in esame a quelli ideali di riferimento, assunta in termini medi e con parametri unitari, identificandone le differenze, ovvero le analogie, attraverso coefficienti incrementali, decrementali o invarianti;
- trasposizione di tali differenze, a mezzo del coefficiente totale di adeguamento, nei termini economici del valore di mercato del bene.

Nello specifico come segue.

13.1.1 CONSISTENZE DIMENSIONALI.

Le consistenze dimensionali delle unità immobiliari oggetto di stima, ai fini di massima oggettività del dato analitico, sono state desunte dalle visure catastali acquisite, e raffrontate in sede di IOP relativamente alle dimensioni e superfici totali dei medesimi beni, e computate ai sensi dell'Allegato "C" al D.P.R. 138/1998, succ. modif. e/o integraz., riportati analiticamente nei rispettivi paragrafi per ciascuno dei singoli lotti.

13.1.2 VALORI DI RIFERIMENTO.

Ai fini di maggior certezza probabilistica, si sono identificati, i presunti più probabili valori di mercato degli immobili di che trattasi, sulla scorta di una metodologia comparativa fondata sulla media statistica di un triplice ordine di valori, più precisamente desunti:

- dall'**Osservatorio del Mercato Immobiliare** (O.M.I.), pubblicato dalla Agenzia delle Entrate;
- da sito specializzato di settore, nel dettaglio "**Borsinoimmobiliare.it**", con dati e analisi di mercato aggiornati secondo le oscillazioni dei prezzi medi rilevati e per venduto suddiviso per tipologia immobiliare;
- dall'utilizzo ai fini estimativi di comparabili riferiti a beni similari per ubicazione geografica, per caratteristiche e tipologia catastale, per effettiva destinazione d'uso, estratti direttamente per RG e/o RP presso i competenti uffici o attraverso banche dati e software dedicati, es Stimatrix Pro o similari;

nonché da da personali indagini di mercato, intese come ulteriore contributo alle precedenti serie statistiche di prezzi noti.

Come da separata disamina che segue:

- **Banca dati OMI** (Osservatorio Mercato Immobiliare)



I parametri di che trattasi, relativi a comparabili per immobili simili a quelli in oggetto, per caratteristiche tipologiche, dimensionali, funzionali, ambito di mercato simile per territorio, per condizioni ordinarie simili di obsolescenza e senescenza, in ambito territoriale comunale medesimo, e/o riferibile, all'ultimo semestre utile disponibile, sono stati identificati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare della "Agenzia delle Entrate" come segue, per immobili oggettivamente ragguagliabili:

- **Borsino Immobiliare**

Il portale specializzato nella raccolta ed elaborazione di valori immobiliari - denominato "Borsinoimmobiliare.it" - con riferimento alla zona in esame, indica i seguenti valori medi di riferimento, nonché le correlate analisi: Market Report zona urbana di riferimento, analisi e ripartizione dell'offerta per macro-tipologie, tempo medio di permanenza sul mercato di beni simili, analisi del compravenduto comparabile al bene in oggetto, per tipologia catastale, per dimensione, per fascia di prezzo e per rapporto €/MQ venduto, con relative singole percentuali correlate.

- **Comparabili beni simili**, estratti su Comune di ubicazione e/o limitrofi in assenza dei primi, con ragguaglio dei relativi valori mercantili;

Il portale specializzato nella raccolta ed elaborazione di valori immobiliari - denominato "Borsinoimmobiliare.it" - con riferimento alla zona in esame, indica i seguenti valori medi di riferimento, nonché le correlate analisi: Market Report zona urbana di riferimento, analisi e ripartizione dell'offerta per macro-tipologie, tempo medio di permanenza sul mercato di beni simili, analisi del compravenduto comparabile al bene in oggetto, per tipologia catastale, per dimensione, per fascia di prezzo e per rapporto €/MQ venduto, con relative singole percentuali correlate.

Lotto n 13:

Beni immobili di proprietà della **Sig.ra ******* – Prop. 1/1

→ al NCEU - Fg 5 P.lla n 1008 - Sub 6 - Cat D/1

Lotto n 14:

Beni immobili di proprietà di ***** – c.f ***** , ***** - Prop. 1/1

→ al NCEU – Fg 5 – P.lla n 1008 - Sub 3 - Cat A/2

Lotto n 15:

Beni immobili di proprietà di ***** – c.f ***** , ***** - Prop. 1/1

→ al NCEU – Fg 5 – P.lla n 1008 - Sub 7 - Cat D/1

**Lotto n 16:**

Beni immobili di proprietà della **Soc ******* - **P.IVA n *******, sede in Bergamo, via Guerrazzi, 9 - Leg. Rapp. sig. ***** c.f ***** - Prop. 1/1
→ al NCEU - Fg 5 P.lla n 1008 - Sub 8 - Cat D/1

Lotto n 17:

Beni immobili di proprietà di ***** - c.f ***** , ***** - Prop. 1/1
→ al NCEU - Fg 5 - P.lla n 1008 - Sub 2 - Cat A/2

Lotto n 18:

Beni immobili di proprietà della **Sig.ra ******* - Prop. 1/1
→ al NCEU - Fg 5 P.lla n 1008 - Sub 9 - Cat D/1

Lotto n 19:

Beni immobili di proprietà di **Sig.ra ******* - Prop. 1/2

Beni immobili di proprietà di **Sig.ra *******, nata a Ortona (Ch) il 26/11/1974 - Prop. 1/2

→ al NCEU - Fg 5 - P.lla n 704 terreno edific. Zona D/1 (29% pari a mq 817,80) e Zona B.1 (71% pari a mq 2.002,20) per una sup. totale pari a mq 2.820,00.

Quotazioni della zona

 Abitazioni e Ville	 Uffici e Negozi	 Box e Posti auto	 Locali e Capannoni
QUOTAZIONI VENDITA €URO / M²		QUOTAZIONI AFFITTO €URO / M² / MESE	
 Capannoni	Quotazione Minima 148	Quotazione Media 273	Quotazione Massima 398
 Capannoni Industriali	Quotazione Minima 133	Quotazione Media 271	Quotazione Massima 410
 Magazzini	Quotazione Minima 186	Quotazione Media 345	Quotazione Massima 504
 Laboratori	Quotazione Minima 215	Quotazione Media 401	Quotazione Massima 587

Quotazioni della zona

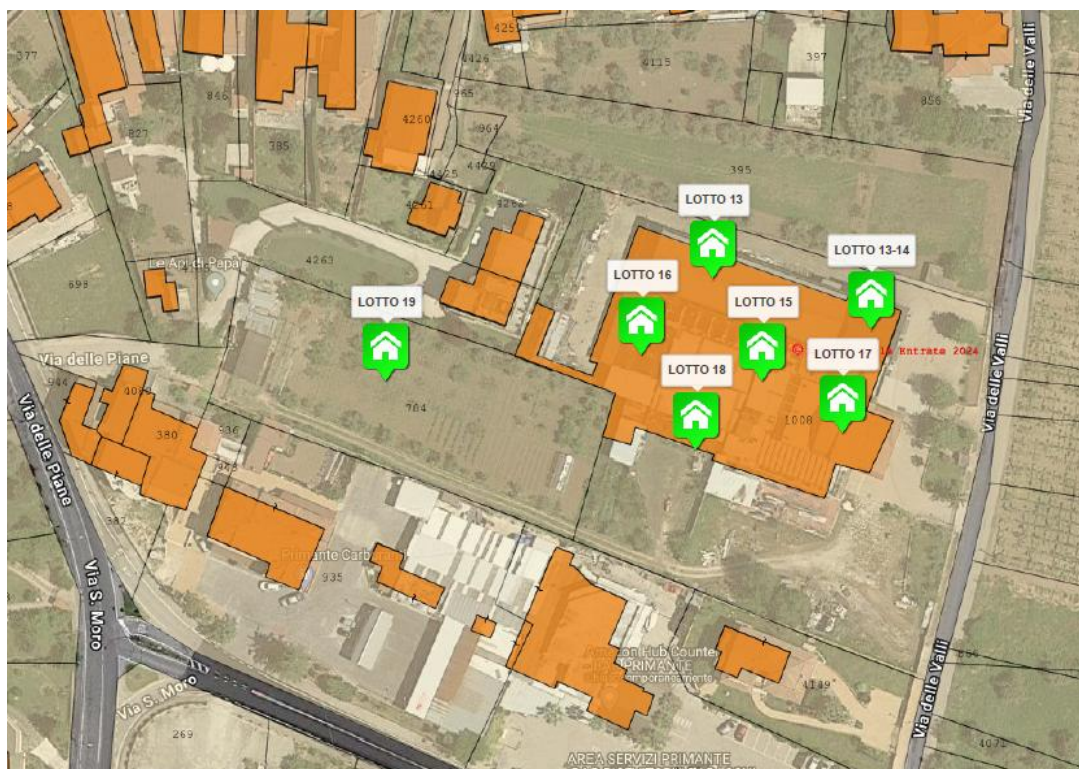
 Abitazioni e Ville	 Unici e Negozi	 Box e Posti auto	 Locali e Capannoni
QUOTAZIONI VENDITA EURO / M²		QUOTAZIONI AFFITTO EURO / M² / MESE	
 Capannoni	Quotazione Minima 0.65	Quotazione Media 1.25	Quotazione Massima 1.85
 Capannoni Industriali	Quotazione Minima 0.57	Quotazione Media 1.24	Quotazione Massima 1.9
 Magazzini	Quotazione Minima 0.74	Quotazione Media 1.4	Quotazione Massima 2.05
 Laboratori	Quotazione Minima 0.84	Quotazione Media 1.63	Quotazione Massima 2.42

Quotazioni della zona

 Abitazioni e Ville	 Uffici e Negozi	 Box e Posti auto	 Locali e Capannoni
QUOTAZIONI VENDITA €URO / M²		QUOTAZIONI AFFITTO €URO / M² / MESE	
❗ La fascia di prezzo è determinata esclusivamente dalla qualità generale dell'edificio in cui si trova l'immobile da valutare, in confronto con la qualità media degli altri edifici nella stessa zona.			
 Abitazioni in stabili 1ª Fascia  Di qualità SUPERIORE allo standard di zona	Quotazione Minima 584	Quotazione Media 757	Quotazione Massima 930
 Abitazioni in stabili Fascia Media  Di qualità nello STANDARD di zona	Quotazione Minima 479	Quotazione Media 619	Quotazione Massima 759
 Abitazioni in stabili 2ª Fascia  Di qualità INFERIORE allo standard di zona	Quotazione Minima 385	Quotazione Media 481	Quotazione Massima 577
 Ville e Villini	Quotazione Minima 573	Quotazione Media 739	Quotazione Massima 905

Quotazioni della zona

 Abitazioni e Ville	 Unici e Negozi	 Box e Posti auto	 Locali e Capannoni
QUOTAZIONI VENDITA EURO / M²		QUOTAZIONI AFFITTO EURO / M² / MESE	
❗ La fascia di prezzo è determinata esclusivamente dalla qualità generale dell'edificio in cui si trova l'immobile da valutare, in confronto con la qualità media degli altri edifici nella stessa zona.			
 Abitazioni in stabili 1ª Fascia  Di qualità SUPERIORE allo standard di zona	Quotazione Minima 2.37	Quotazione Media 3.1	Quotazione Massima 3.83
 Abitazioni in stabili Fascia media  Di qualità nello STANDARD di zona	Quotazione Minima 1.99	Quotazione Media 2.58	Quotazione Massima 3.16
 Abitazioni in stabili 2ª Fascia  Di qualità INFERIORE allo standard di zona	Quotazione Minima 1.42	Quotazione Media 1.88	Quotazione Massima 2.34
 Ville e Villini	Quotazione Minima 2.31	Quotazione Media 3.01	Quotazione Massima 3.7



13.1.3 I COMPARABILI E I VALORI UNITARI MEDI.

Sulla scorta dei dati desunti e relativi **comparabili estratti**, da portali specializzati nella raccolta ed elaborazione di valori immobiliari, dall'analisi dei compravenduti ragguagliabili ai beni immobili in oggetto, nonché da personali indagini di mercato, i **valori unitari medi** di riferimento, aventi valenza generalizzata per i beni immobili simili e comparabili a quelli in oggetto, corrispondono per i singoli **Lotti ubicati nel Comune di Arielli (Ch)** ai **valori unitari medi** di riferimento che seguono:

Lotto n 13:

Beni immobili di proprietà della **Sig.ra ******* – Prop. 1/1

→ al NCEU - Fg 5 P.lla n 1008 - Sub 6 - Cat D/1

Lotto n 15:

Beni immobili di proprietà di ***** – c.f. *****, ***** - Prop. 1/1

→ al NCEU – Fg 5 – P.lla n 1008 - Sub 7 - Cat D/1

Lotto n 16:

Beni immobili di proprietà della **Soc ******* - **P.IVA n *******, sede in Bergamo, via Guerrazzi, 9 - Leg. Rapp. sig. ***** c.f. ***** - Prop. 1/1

→ al NCEU - Fg 5 P.lla n 1008 - Sub 8 - Cat D/1

**Lotto n 18:****Beni immobili** di proprietà della **Sig.ra ******* – Prop. 1/1

→ al NCEU - Fg 5 P.la n 1008 - Sub 9 - Cat D/1

I comparabili (All. 09) censiti ed estratti, come da rappresentazione che precede sono i seguenti:

Compar. n	Comune	FG	p.la	Sub.	Categoria	n livelli	Data stipula	Valore	Consistenza	Valore €/MQ
Compar. n 1	Poggiorito Ch	3	4101	nr	D/1-A/10	2,00	Giugno 2022	420.000,00 €	2121,00	198,02
Compar. n 2	Arielli Ch	1	4013	nr	D/1-A/10	1,00	Novembre 2022	245.000,00 €	955,00	256,54
Compar. n 3	Poggiorito Ch	1	4051	nr	D/1-D/8	1,00	Luglio 2023	450.000,00 €	1640,00	274,39
Compar. n 4	Ortona Ch	46	4161	nr	D/1	1,00	Dicembre 2022	380.000,00 €	953,00	398,74

Lotto n 14:**Beni immobili** di proprietà di ***** – c.f. *****, ***** - Prop. 1/1

→ al NCEU – Fg 5 – P.la n 1008 - Sub 3 - Cat A/2

Lotto n 17:**Beni immobili** di proprietà di ***** – c.f. *****, ***** - Prop. 1/1

→ al NCEU – Fg 5 – P.la n 1008 - Sub 2 - Cat A/2

I comparabili (All. 09) censiti ed estratti, come da rappresentazione che precede sono i seguenti:

Compar. n	Comune	FG	p.la	Sub.	Categoria	n livelli	Data stipula	Valore	Consistenza	Valore €/MQ
Compar. n 1	Crecchio Ch	11	4133	nr	A/3-C/2	2,00	Dicembre 2023	54.600,00 €	145,00	376,55
Compar. n 2	Giuliano T Ch	8	4115	nr	A/2-C/2	2,00	Settembre 2023	79.400,00 €	200,00	397,00
Compar. n 3	Crecchio Ch	17	853	nr	A/2-C/6	2,00	Maggio 2022	114.100,00 €	330,50	345,23
Compar. n 4	Arielli Ch	8	4081	nr	A/3	2,00	Dicembre 2023	52.000,00 €	99,00	525,25

Lotto n 19: escluso dal presente avviso**I comparabili** (All. 09) censiti ed estratti, come da rappresentazione che precede sono i seguenti:

nel caso specifico, per l'area edificabile non è stato possibile rilevare comparabili assimilabili per la destinazione d'uso urbanistica corrente, pertanto si farà uso esclusivamente ai dati riscontrati direttamente attraverso dati di cui alle imposte IMU comunali, e indagini di mercato dirette.



13.1.4 COEFFICIENTI DI VALORE E VALORI DI STIMA DEGLI IMMOBILI

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni, nonché dell'insieme degli accertamenti esperiti, i parametri costitutivi considerati nella ricerca dei più probabili valori di mercato degli immobili oggetto di disamina, in termini di trasposto ed adeguamento degli astratti valori medio-statistici precedentemente identificati, sono stati diversamente identificati per le distinte singole unità immobiliari di che trattasi, come meglio illustrato in appresso.

Lotto n 13

Relativamente agli immobili in oggetto, sono stati considerati i parametri relativi alla zona (**Kzon**), alle caratteristiche costruttive (**Kcos**), alla funzionalità (**Kfun**), allo stato d'uso generale (**Kuso**), alla commerciabilità (**Kcom**) ed alla regolarità tecnico-amministrativa (**Kreg**), nonché determinati, con approssimazione statisticamente accettabile, come segue:

- nella componente zonale assumendo un coefficiente decrementale pari a **Kzon = 0,99**, in considerazione della connotazione correlata ai parametri ambientali di areazione, soleggiamento e veduta;
- nella componente costruttiva assumendo un coefficiente decrementale pari a **Kcos = 0,98**, in considerazione delle ordinarie soluzioni costruttive, ed in assenza - sulla scorta di mero esame visivo - di palesi quadri di dissesto;
- nella componente funzionale assumendo un coefficiente decrementale pari a **Kfun = 0,97**, in considerazione dell'articolazione spaziale e volumetrico del fabbricato produttivo ed uff + esposizione, dell'attuale destinazione d'uso, nonché pertanto della correlata senescenza fisica;
- nella componente relativa allo stato d'uso assumendo un coefficiente decrementale pari a **Kuso = 0,98**, in considerazione dell'attuale uso, delle finiture interne, e dell'obsolescenza funzionale dell'unità nel suo complesso, e degli interv di manutenz da completarsi;
- nella componente relativa alla appetibilità commerciale del fabbricato, stante le attuali caratteristiche funzionali, assumendo un coefficiente decrementale pari a **Kcom = 0,98**, in considerazione anche dell'attrattiva esercitata dalla zona di che trattasi e dalla natura della procedura di vendita con compendio occupato dalla Ditta con contratto di locazione di ramo d'azienda in essere;
- nella componente relativa alla regolarità tecnico-amministrativa, assumendo in termini generalizzati un coefficiente invariante pari a **Kreg = 1,00**.



Per quanto esposto, giusta prassi tecnica corrente, i più probabili valori unitari di mercato dei singoli beni in esame, trasposti in funzione delle specifiche caratteristiche e condizioni degli stessi, vengono identificati applicando i rispettivi coefficienti totali di adeguamento ai distinti valori unitari aventi valenza generalizzata, ottenendo i dati e valore di stima finale.

LOTTO N 13 - ARIELLI - CH						IMMOBILE PRODUTTIVO - SINTESI VALORE DI STIMA			MQ
K zon	K cost	K funz	K uso	K comm	K reg amm	Valore finale K tot	Valore €/mq di riferimento	Valore di stima determinato	1720,26
0,99	0,98	0,97	0,98	0,98	1,00	0,9038	€ 263,71	€ 238,35	€ 410.028,25

Il **valore di stima** arrotondato per difetto è pari ad € **410.028,00** (diconsi EuroQuattrocentodiecimilaventotto/00).

Lotto n 14

Relativamente agli immobili in oggetto, sono stati considerati i parametri relativi alla zona (**Kzon**), alle caratteristiche costruttive (**Kcos**), alla funzionalità (**Kfun**), allo stato d'uso generale (**Kuso**), alla commerciabilità (**Kcom**) ed alla regolarità tecnico-amministrativa (**Kreg**), nonché determinati, con approssimazione statisticamente accettabile, come segue:

- nella componente zonale assumendo un coefficiente decrementale pari a **Kzon = 0,98**, in considerazione della connotazione correlata ai parametri ambientali di areazione, soleggiamento e veduta;
- nella componente costruttiva assumendo un coefficiente decrementale pari a **Kcos = 0,98**, in considerazione delle ordinarie soluzioni costruttive, ed in assenza - sulla scorta di mero esame visivo - di palesi quadri di dissesto;
- nella componente funzionale assumendo un coefficiente decrementale pari a **Kfun = 0,98**, in considerazione dell'articolazione spaziale e volumetrico del fabbricato residenziale, dell'attuale destinazione d'uso, nonché pertanto della correlata senescenza fisica;
- nella componente relativa allo stato d'uso assumendo un coefficiente decrementale pari a **Kuso = 0,98**, in considerazione dell'attuale uso, delle finiture interne, e dell'obsolescenza funzionale dell'unità nel suo complesso, e degli interv di manutenz da completarsi;
- nella componente relativa alla appetibilità commerciale del fabbricato, stante le attuali caratteristiche funzionali, assumendo un coefficiente decrementale pari a **Kcom = 0,98**, in considerazione anche dell'attrattiva esercitata dalla zona di che trattasi e dalla natura della



procedura di vendita con compendio occupato dalla Ditta con contratto di locazione di ramo d'azienda in essere;

- nella componente relativa alla regolarità tecnico-amministrativa, assumendo in termini generalizzati un coefficiente invariante pari a **Kreg = 1,00**.

Per quanto esposto, giusta prassi tecnica corrente, i più probabili valori unitari di mercato dei singoli beni in esame, trasposti in funzione delle specifiche caratteristiche e condizioni degli stessi, vengono identificati applicando i rispettivi coefficienti totali di adeguamento ai distinti valori unitari aventi valenza generalizzata, ottenendo i dati e valore di stima finale.

LOTTO N 14 - ARIELLI - CH						IMMOBILE RESIDENZIALE - SINTESI VALORE DI STIMA			MQ
K zon	K cost	K funz	K uso	K comm	K reg amm	Valore finale K tot	Valore €/mq di riferimento	Valore di stima determinato	128,18
0,98	0,98	0,98	0,98	0,98	1,00	0,9039	€ 411,01	€ 371,52	€ 47.619,60

Il **valore di stima** arrotondato per difetto è pari ad **€ 47.619,00,00** (diconsi EuroQuarantasettemilaseicentodicianove/00).

Lotto n 15

Relativamente agli immobili in oggetto, sono stati considerati i parametri relativi alla zona (**Kzon**), alle caratteristiche costruttive (**Kcos**), alla funzionalità (**Kfun**), allo stato d'uso generale (**Kuso**), alla commerciabilità (**Kcom**) ed alla regolarità tecnico-amministrativa (**Kreg**), nonché determinati, con approssimazione statisticamente accettabile, come segue:

- nella componente zonale assumendo un coefficiente decrementale pari a **Kzon = 0,96**, in considerazione della connotazione correlata ai parametri ambientali di areazione, soleggiamento e veduta;
- nella componente costruttiva assumendo un coefficiente decrementale pari a **Kcos = 0,96**, in considerazione delle ordinarie soluzioni costruttive, ed in assenza - sulla scorta di mero esame visivo - di palesi quadri di dissesto;
- nella componente funzionale assumendo un coefficiente decrementale pari a **Kfun = 0,95**, in considerazione dell'articolazione spaziale e volumetrico del fabbricato produttivo, dell'attuale destinazione d'uso, nonché pertanto della correlata senescenza fisica;
- nella componente relativa allo stato d'uso assumendo un coefficiente decrementale pari a **Kuso = 0,95**, in considerazione dell'attuale uso, delle finiture interne e stato di



manutenzione, e dell'obsolescenza funzionale dell'unità nel suo complesso, e degli interventi di manutenzione da completarsi;

- nella componente relativa alla appetibilità commerciale del fabbricato, stante le attuali caratteristiche funzionali, assumendo un coefficiente decrementale pari a **Kcom = 0,95**, in considerazione anche dell'attrattiva esercitata dalla zona di cui si tratta e dalla natura della procedura di vendita con compendio occupato dalla Ditta con contratto di locazione di ramo d'azienda in essere;
- nella componente relativa alla regolarità tecnico-amministrativa, assumendo in termini generalizzati un coefficiente invariante pari a **Kreg = 1,00**.

Per quanto esposto, giusta prassi tecnica corrente, i più probabili valori unitari di mercato dei singoli beni in esame, trasposti in funzione delle specifiche caratteristiche e condizioni degli stessi, vengono identificati applicando i rispettivi coefficienti totali di adeguamento ai distinti valori unitari aventi valenza generalizzata, ottenendo i dati e valore di stima finale.

LOTTO N 15 - ARIELLI - CH						IMMOBILE PRODUTTIVO - SINTESI VALORE DI STIMA			MQ
K zon	K cost	K funz	K uso	K comm	K reg amm	Valore finale K tot	Valore €/mq di riferimento	Valore di stima determinato	946,22
0,96	0,96	0,95	0,95	0,95	1,00	0,7902	€ 263,71	€ 208,38	€ 197.169,06

Il **valore di stima** arrotondato per difetto è pari ad € **197.169,00** (diconsi EuroCentonovantasettemilacentosessantanove/00).

Lotto n 16

Relativamente agli immobili in oggetto, sono stati considerati i parametri relativi alla zona (**Kzon**), alle caratteristiche costruttive (**Kcos**), alla funzionalità (**Kfun**), allo stato d'uso generale (**Kuso**), alla commerciabilità (**Kcom**) ed alla regolarità tecnico-amministrativa (**Kreg**), nonché determinati, con approssimazione statisticamente accettabile, come segue:

- nella componente zonale assumendo un coefficiente decrementale pari a **Kzon = 0,95**, in considerazione della connotazione correlata ai parametri ambientali di areazione, soleggiamento e veduta;
- nella componente costruttiva assumendo un coefficiente decrementale pari a **Kcos = 0,95**, in considerazione delle ordinarie soluzioni costruttive, ed in assenza - sulla scorta di mero esame visivo - di palesi quadri di dissesto;



- nella componente funzionale assumendo un coefficiente decrementale pari a **Kfun = 0,95**, in considerazione dell'articolazione spaziale e volumetrico del fabbricato produttivo, dell'attuale destinazione d'uso, nonché pertanto della correlata senescenza fisica;
- nella componente relativa allo stato d'uso assumendo un coefficiente decrementale pari a **Kuso = 0,95**, in considerazione dell'attuale uso, delle finiture interne e stato di manutenzione, e dell'obsolescenza funzionale dell'unità nel suo complesso, e degli interventi di manutenzione da completarsi;
- nella componente relativa alla appetibilità commerciale del fabbricato, stante le attuali caratteristiche funzionali, assumendo un coefficiente decrementale pari a **Kcom = 0,94**, in considerazione anche dell'attrattiva esercitata dalla zona di cui si tratta e dalla natura della procedura di vendita con compendio occupato dalla Ditta con contratto di locazione di ramo d'azienda in essere;
- nella componente relativa alla regolarità tecnico-amministrativa, assumendo in termini generalizzati un coefficiente decrementale pari a **Kreg = 0,99**.

Per quanto esposto, giusta prassi tecnica corrente, i più probabili valori unitari di mercato dei singoli beni in esame, trasposti in funzione delle specifiche caratteristiche e condizioni degli stessi, vengono identificati applicando i rispettivi coefficienti totali di adeguamento ai distinti valori unitari aventi valenza generalizzata, ottenendo i dati e valore di stima finale.

LOTTO N 16 - ARIELLI - CH						IMMOBILE PRODUTTIVO - SINTESI VALORE DI STIMA			MQ
K zon	K cost	K funz	K uso	K comm	K reg amm	Valore finale K tot	Valore €/mq di riferimento	Valore di stima determinato	205,70
0,95	0,95	0,95	0,95	0,94	0,99	0,7580	€ 263,71	€ 199,89	€ 41.117,08

Il **valore di stima** arrotondato per difetto è pari ad **€ 41.117,00** (diciannove Euro Quarantunomilacentodiciasette/00).

Lotto n 17

Relativamente agli immobili in oggetto, sono stati considerati i parametri relativi alla zona (**Kzon**), alle caratteristiche costruttive (**Kcos**), alla funzionalità (**Kfun**), allo stato d'uso generale (**Kuso**), alla commerciabilità (**Kcom**) ed alla regolarità tecnico-amministrativa (**Kreg**), nonché determinati, con approssimazione statisticamente accettabile, come segue:



- nella componente zonale assumendo un coefficiente decrementale pari a **Kzon = 0,98**, in considerazione della connotazione correlata ai parametri ambientali di areazione, soleggiamento e veduta;
- nella componente costruttiva assumendo un coefficiente decrementale pari a **Kcos = 0,98**, in considerazione delle ordinarie soluzioni costruttive, ed in assenza - sulla scorta di mero esame visivo - di palesi quadri di dissesto;
- nella componente funzionale assumendo un coefficiente decrementale pari a **Kfun = 0,98**, in considerazione dell'articolazione spaziale e volumetrico del fabbricato residenziale, dell'attuale destinazione d'uso, della presenza di terrazzi e porticati di pertinenza, nonché pertanto della correlata senescenza fisica;
- nella componente relativa allo stato d'uso assumendo un coefficiente decrementale pari a **Kuso = 0,98**, in considerazione dell'attuale uso, delle finiture interne, e dell'obsolescenza funzionale dell'unità nel suo complesso, e degli interventi di manutenzione da completarsi;
- nella componente relativa alla appetibilità commerciale del fabbricato, stante le attuali caratteristiche funzionali, assumendo un coefficiente decrementale pari a **Kcom = 0,98**, in considerazione anche dell'attrattiva esercitata dalla zona di cui si tratta e dalla natura della procedura di vendita con compendio occupato dai residenti, con contratto di locazione di ramo d'azienda in essere;
- nella componente relativa alla regolarità tecnico-amministrativa, non essendo assentito l'attuale l'uso residenziale del p secondo sottotetto mansardato, assumendo in termini generalizzati un coefficiente decrementale pari a **Kreg = 0,97**.

Per quanto esposto, giusta prassi tecnica corrente, i più probabili valori unitari di mercato dei singoli beni in esame, trasposti in funzione delle specifiche caratteristiche e condizioni degli stessi, vengono identificati applicando i rispettivi coefficienti totali di adeguamento ai distinti valori unitari aventi valenza generalizzata, ottenendo i dati e valore di stima finale.

LOTTO N 17 - ARIELLI - CH						IMMOBILE RESIDENZIALE - SINTESI VALORE DI STIMA			MQ
K zon	K cost	K funz	K uso	K comm	K reg amm	Valore finale K tot	Valore €/mq di riferimento	Valore di stima determinato	555,98
0,98	0,98	0,98	0,98	0,98	0,97	0,8768	€ 411,01	€ 360,37	€ 200.362,69

Il **valore di stima** arrotondato per difetto è pari ad € **200.362,00** (diconsi EuroDuecentomilatrecentosessantadue/00).



Lotto n 18

Relativamente agli immobili in oggetto, sono stati considerati i parametri relativi alla zona (**Kzon**), alle caratteristiche costruttive (**Kcos**), alla funzionalità (**Kfun**), allo stato d'uso generale (**Kuso**), alla commerciabilità (**Kcom**) ed alla regolarità tecnico-amministrativa (**Kreg**), nonché determinati, con approssimazione statisticamente accettabile, come segue:

- nella componente zonale assumendo un coefficiente decrementale pari a **Kzon = 0,95**, in considerazione della connotazione correlata ai parametri ambientali di areazione, soleggiamento e veduta;
- nella componente costruttiva assumendo un coefficiente decrementale pari a **Kcos = 0,95**, in considerazione delle ordinarie soluzioni costruttive, ed in assenza - sulla scorta di mero esame visivo - di palesi quadri di dissesto;
- nella componente funzionale assumendo un coefficiente decrementale pari a **Kfun = 0,95**, in considerazione dell'articolazione spaziale e volumetrico del fabbricato produttivo, dell'attuale destinazione d'uso, nonché pertanto della correlata senescenza fisica;
- nella componente relativa allo stato d'uso assumendo un coefficiente decrementale pari a **Kuso = 0,96**, in considerazione dell'attuale uso, delle finiture interne e stato di manutenzione, e dell'obsolescenza funzionale dell'unità nel suo complesso, e degli interventi di manutenzione da completarsi;
- nella componente relativa alla appetibilità commerciale del fabbricato, stante le attuali caratteristiche funzionali, assumendo un coefficiente decrementale pari a **Kcom = 0,96**, in considerazione anche dell'attrattiva esercitata dalla zona di che trattasi e dalla natura della procedura di vendita con compendio occupato dalla Ditta con contratto di locazione di ramo d'azienda in essere;
- nella componente relativa alla regolarità tecnico-amministrativa, assumendo in termini generalizzati un coefficiente decrementale pari a **Kreg = 0,99**.

Per quanto esposto, giusta prassi tecnica corrente, i più probabili valori unitari di mercato dei singoli beni in esame, trasposti in funzione delle specifiche caratteristiche e condizioni degli stessi, vengono identificati applicando i rispettivi coefficienti totali di adeguamento ai distinti valori unitari aventi valenza generalizzata, ottenendo i dati e valore di stima finale.



LOTTO N 18 - ARIELLI - CH						IMMOBILE PRODUTTIVO - SINTESI VALORE DI STIMA			MQ
K zon	K cost	K funz	K uso	K comm	K reg amm	Valore finale K tot	Valore €/mq di riferimento	Valore di stima determinato	518,59
0,95	0,95	0,95	0,96	0,96	0,99	0,7823	€ 263,71	€ 206,29	€ 106.980,14

Il **valore di stima** arrotondato per difetto è pari ad € **106.980,00** diconsi EuroCentoseimilanoecentottanta/00).

Lotto n 19 – escluso dal presente avviso di vendita



14. DETERMINAZIONE DEI VALORI DI STIMA DEI LOTTI DI VENDITA COMUNE DI CRECCHIO – CH: LOTTO N 20

ESCLUSO DAL PRESENTE AVVISO DI VENDITA

14.1 VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI.

14.1.1 CONSISTENZE DIMENSIONALI.

14.1.2 VALORI DI RIFERIMENTO.

14.1.3 I COMPARABILI E I VALORI UNITARI MEDI.

14.1.4 COEFFICIENTI DI VALORE E VALORI DI STIMA DEGLI IMMOBILI

15. DETERMINAZIONE DEI VALORI DI STIMA DEI LOTTI DI VENDITA COMUNE DI FRANCAVILLA AL MARE – CH: LOTTO 21

ESCLUSO DAL PRESENTE AVVISO DI VENDITA

15.1 VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI.

15.1.1 CONSISTENZE DIMENSIONALI.

15.1.2 VALORI DI RIFERIMENTO.

15.1.3 I COMPARABILI E I VALORI UNITARI MEDI.

15.1.4 COEFFICIENTI DI VALORE E VALORI DI STIMA DEGLI IMMOBILI



16. RIEPILOGO VALORI DI STIMA SINGOLI LOTTI DI VENDITA

A seguire quadro sinottico di riepilogo dei valori di stima parziali e totali, divisi per Comuni di appartenenza.

LOTTE DI VENDITA	VALORE STIMATO	VALORE VENDITA
LOTTON 1 - ARIELLI - CH - FG5 - P.LLA4125 - CATD/1	€ 903.423,82	903.423,00 €
LOTTON 2 - ARIELLI - CH - FG5 - P.LLA4276 - SUB - CATD/1	€ 290.898,60	290.898,00 €
LOTTON 3 - ARIELLI - CH - FG5 - P.LLA159 - SUB9 - CATD/7	€ 54.551,58	54.550,00 €
LOTTON 4 - ARIELLI - CH - FG5 - P.LLA159 - SUB10 - CATA/3	€ 40.180,44	40.180,00 €
LOTTON 5 - ARIELLI - CH - FG5 - P.LLA159 - SUB11 - CATD/7	€ 142.205,57	142.205,00 €
LOTTON 6 - ARIELLI - CH - FG5 - P.LLA159 - SUB12 - CATD/7	€ 65.759,67	65.758,00 €
LOTTON 7 - ARIELLI - CH - FG5 - P.LLA159 - SUB13 - CATD/7, SUB2 - CATD/1 (CAB. ELET)	€ 453.137,78	453.137,00 €
LOTTON 8 - ARIELLI - CH - FG5 - P.LLA159 - SUB5 - CATC/1	€ 65.847,69	65.847,00 €
LOTTON 9 - ARIELLI - CH - FG5 - P.LLA159 - SUB14 - CATC/1	€ 43.073,68	43.073,00 €
LOTTON 10 - ARIELLI - CH - FG5 - P.LLA159 - SUB6 - CATA/3	€ 44.328,17	44.328,00 €
LOTTON 11 - ARIELLI - CH - FG5 - P.LLA159 - SUB7 - CATA/3	€ 47.188,43	47.188,00 €
LOTTON 12 - ARIELLI - CH - FG5 - P.LLE92 TERR. EDIF. ZONAD - SOTTOAMBITO D/2	€ 68.585,40	68.585,40 €
LOTTON 13 - CANOSA SANNITA - CH - FG5 - P.LLA1008 - SUB6 - CATD/1	€ 410.028,25	410.028,00 €
LOTTON 14 - CANOSA SANNITA - CH - FG5 - P.LLA1008 - SUB3 - CATA/2	€ 47.619,60	47.619,00 €
LOTTON 15 - CANOSA SANNITA - CH - FG5 - P.LLA1008 - SUB7 - CATD/1	€ 197.169,06	197.169,00 €
LOTTON 16 - CANOSA SANNITA - CH - FG5 - P.LLA1008 - SUB8 - CATD/1	€ 41.117,08	41.117,00 €
LOTTON 17 - CANOSA SANNITA - CH - FG5 - P.LLA1008 - SUB2 - CATA/2	€ 200.362,69	200.362,00 €
LOTTON 18 - CANOSA SANNITA - CH - FG5 - P.LLA1008 - SUB9 - CATD/1	€ 106.980,14	106.980,00 €
LOTTON 19 - CANOSA SANNITA - CH - FG5 - P.LLE704 TERR. EDIF. D.1 (29%)+B.1 (71%)	€ 0,00	esclusi dall'avviso
LOTTON 20 - CRECCHIO - CH - FG6 - P.LLEDIVERSE TERRENI AGRICOLI	€ 0,00	esclusi dall'avviso
LOTTON 21 - FRANCAVILLA AL MARE - CH - FG14 - P.LLA5 - SUB9 - A/2 + SUB18 - C/6	€ 0,00	esclusi dall'avviso
TOTALE LOTTE DI VENDITA	€ 3.222.457,65	€ 3.222.447,40

Per un valore di stima complessivo dell'asset pari ad € **3.222.447,00**
(diconsi Euro Tremilioniduecentoventidue milaquattrocentoquarantasette/00).

Nel presente avviso di vendita sono esclusi come da Ordinanza del GD I Lotti 19, 20 e 21.

Pescara, 12/08/2026

Il CTU incaricato
arch. Franco Valentini