



TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

52/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

MARTE SPV S.R.L.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Francesco TURCO

CUSTODE:

Rag. Sandro GIANDOMENICO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 04/10/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Geom. Gianluca Cocco

CF:CCCGLC68L22C632F

con studio in CHIETI (CH) Via Filandro Quarantotti 130

telefono: 0871321141

email: geom.gianluccocco@gmail.com

PEC: gianluca.cocco@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 52/2024

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A **opificio** a SAN GIOVANNI TEATINO Via Aterno 125, quartiere Zona industriale Val Pescara, della superficie commerciale di **1.707,72** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il presente LOTTO 1 è così strutturato

CAPANNONE INDUSTRIALE: unico edificio che ricomprende al piano terra ampia area lavorazione con annessi magazzini e spogliatoio direttamente comunicanti; al piano primo uffici con servizi e doppia area esposizione (**all.to 2**).

TETTOIA: accessoria al Capannone Industriale ubicata all'interno dell'Area di Pertinenza esclusiva (**all.to 2**)

AREA ESTERNA DI PERTINENZA (all.to 1)

Si specifica che l'attuale possessore dell'immobile non ha acconsentito al ctu l'esecuzione del rilievo fotografico interno ed esterno in alcune aree specifiche ma solo in determinate aree, infatti per l'attività da egli svolta, era necessario garantire, a sua richiesta, la privacy della clientela e di non ledere l'immagine della azienda in quanto in presenza di troppi elementi riconducibili all'azienda stessa.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra e 1°, ha un'altezza interna di Capan. H5,95-Access. al p.t. H2,80-Uff. 1°p H2,80.Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 4 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 101.169,50 Euro, indirizzo catastale: Via Aterno, 125, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
(all.to 3 - visura storica e planimetria catastali)
- foglio 13 particella 4 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/7, consistenza 229 mq, rendita 107,22 Euro, indirizzo catastale: Via Aterno, 125, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
(all.to 4 - visura storica e planimetria catastali)
- foglio 13 particella 4 (catasto terreni), qualita/classe Ente Urbano, superficie 3500
Coerenze: A NORD con le particelle 4001e 8; a EST con la particella 876; a SUD con le particelle 220 e 678; a OVEST con la particella 4304.
(all.to 5 - visura storica catastale) (all.to 6 - estratto di mappa catastale)

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1978 ristrutturato nel 2000.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

1.707,72 m²



Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 679.592,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 679.592,00
Data della valutazione:	04/10/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 12+2, stipulato il 26/07/2018, con scadenza il 26/07/2030, trascritto il 09/08/2018 a Chieti ai nn. 13698/10319 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 14'400,00.

[REDACTED]

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

locazione, trascritta il 09/08/2018 a Chieti ai nn. 13698/10319, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONTRATTO DI LOCAZIONE ULTRANOVENNALE.
(all.to 7)

servitù: elettrodotto coattivo, stipulata il 08/06/2018 a firma di TERNA RETE ELETTRICA NAZIONALE S.P.A. ai nn. 0759 di repertorio, trascritta il 20/09/2018 a Chieti ai nn. 15637/11762, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto amministrativo.
(all.to 8)

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 18/11/2003 a firma di Notaio D'Ambrosio Massimo ai nn. 73371 di repertorio, iscritta il 19/11/2003 a Chieti ai nn. 20394/3055, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.



Importo ipoteca: 840'000,00.

Importo capitale: 500'000,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

ISCRIZIONE trascritta il 30/10/2023 nn. 1697/19453 ANNOTAZIONE trascritta il 26/03/2024 nn. 537/5046 (all.to 9)

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 17/07/2014 a Chieti ai nn. 10844/1013, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingintivo.

Importo ipoteca: 600'000,00.

Importo capitale: 481'150,41.

(all.to 10)

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 23/07/2014 a Chieti ai nn. 11211/1051, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 210'000,00.

Importo capitale: 195'711,84.

(all.to 11)

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 27/10/2014 a Chieti ai nn. 15708/1548, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 300'000,00.

Importo capitale: 216'996,60.

(all.to 12)

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 18/11/2003 a firma di Notaio D'Ambrosio Massimo ai nn. 73371 di repertorio, iscritta il 30/10/2023 a Chieti ai nn. 19453/1697, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 840'000,00.

Importo capitale: 500'000,00.

(all.to 13)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 10/05/2024 a firma di Tribunale di Chieti - unep ai nn. 587 di repertorio, trascritta il 06/06/2024 a Chieti ai nn. 10450/8155, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto giudiziario Tribunale di Chieti.

(all.to 14)

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:



6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Scrittura privata del 08/11/1985, con atto stipulato il 08/11/1985 a firma di Notaio Egidio Marra ai nn. 10528/3412 di repertorio, trascritto il 29/11/1985 a Chieti ai nn. 15035/13075.

E' seguito rettifica per dati errati da atto per Notaio Egidio Marra del 03/04/1989 rep. 23020/5979 e trascritto a Chieti il 17/04/1989 ai nn. 6160/5106. Il sig. [REDACTED] (Debitore) è in regime patrimoniale di separazione dei beni.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

La TETTOIA all'attualità non è assentita da alcun titolo edilizio per cui non risulta regolare sia a livello uedilizio che urbanistico.

Anche per l'IMPIANTO DI DISTRIBUZIONE CARBURANTE, ad oggi in disuso, non sono state rinvenute autorizzazioni di sorta, ad eccezione di un Certificato di Prevenzione Incendi del 25/10/2010, non più valido, trasmesso direttamente dal Debitore (all.to 25).

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. 282, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di nr. 2 unità produttive da adibire a produzione di elementi prefabbricati per costruzioni di capannoni industriali e villette, in via Salaria., rilasciata il 21/12/1978 con il n. Prot. n. 3076/5618 di protocollo. (all.to 15)

Concessione Edilizia N. 453, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante in corso d'opera consistente nella riduzione di superficie ad un capannone in strada privata con sbocco sulla via Salaria - C.E. rilasciata il 21/12/1978., rilasciata il 26/09/1979 con il n. Prot. n. 5264 di protocollo. (all.to 16)

Concessione Edilizia in Sanatoria (Condono Edilizio) N. 44, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ampliamento fabbricato produttivo e realizzazione ammezzato., rilasciata il 19/12/1988 con il n. 427 anno 1986 di protocollo.

Collaudo depositato presso l'ufficio del Genio Civile il 23/10/1986 prot. n. 2691. (all.to 17)

Concessione Edilizia N. 1905, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante della distribuzione interna e dell'ingresso di un capannone con annessi uffici di cui alla concessione edilizia 44/86., rilasciata il 06/06/1989 con il n. Pratica edilizia n. 1413 anno 1989 di protocollo. (all.to 18)

Concessione Edilizia N. 3826, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ampliamento al piano ammezzato di un fabbricato artigianale., rilasciata il 23/06/2000 con il n. Pratica Edilizia n. 6568 anno 2000 di protocollo, agibilità del 09/03/2004 con il n. 527 - Pratica n. 16889/2003 di protocollo.

Collaudo depositato presso l'Ufficio del Genio Civile il 22/10/2003 prot. n. 890/83. (all.to 19)

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

[REDACTED] a seguito di dichiarazione antincendio a firma del Legale Rappresentante [REDACTED] (all.to 20), asserisce che l'attività da essa attualmente svolta all'interno del complesso industriale non è soggetta alla Certificazione di Prevenzione Incendi ai sensi del DPR 151/2011.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: CAPANNONE: diversa distribuzione degli spazi interni (all.to 21). TETTOIA: non assentita con titoli edilizi autorizzativi. IMPIANTO DI DISTRIBUZIONE DI CARBURANTE: non assentita con titoli edilizi autorizzativi.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA/CILA IN SANATORIA o altro titolo equivalente e successiva SGAGI.

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

Costi di regolarizzazione:

- SCIA/CILA IN SANATORIA o altro titolo equivalente (PROGETTAZIONE E DIREZIONE LAVORI) e successiva SGAGI;: € 8.000,00





8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Discrepanza tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Variazione catastale a mezzo DOCFA da trasmettere all'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio di Chieti: €1.500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: Legge 47/85)

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Impianto Elettrico (all.to 22)

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Impianto Idrico-Sanitario (all.to 23)

Conformità tecnica impiantistica:



L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Impianto di video sorveglianza via cavo (all.to24).

BENI IN SAN GIOVANNI TEATINO VIA ATERNO 125, QUARTIERE ZONA
INDUSTRIALE VAL PESCARA

OPIFICIO

DI CUI AL PUNTO A

opificio a SAN GIOVANNI TEATINO Via Aterno 125, quartiere Zona industriale Val Pescara, della superficie commerciale di **1.707,72** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il presente LOTTO 1 è così strutturato

CAPANNONE INDUSTRIALE: unico edificio che ricomprende al piano terra ampia area lavorazione con annessi magazzini e spogliatoio direttamente comunicanti; al piano primo uffici con servizi e doppia area esposizione (**all.to 2**).

TETTOIA: accessoria al Capannone Industriale ubicata all'interno dell'Area di Pertinenza esclusiva (**all.to 2**)

AREA ESTERNA DI PERTINENZA (**all.to 1**)

Si specifica che l'attuale possessore dell'immobile non ha acconsentito al ctu l'esecuzione del rilievo fotografico interno ed esterno in alcune aree specifiche ma solo in determinate aree, infatti per l'attività da egli svolta, era necessario garantire, a sua richiesta, la privacy della clientela e di non ledere l'immagine della azienda in quanto in presenza di troppi elementi riconducibili all'azienda stessa.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra e 1°, ha un'altezza interna di Capan. H5,95-Access. al p.t. H2,80-Uff. 1°p H2,80.Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 4 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 101.169,50 Euro, indirizzo catastale: Via Aterno, 125, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
(all.to 3 - visura storica e planimetria catastali)
- foglio 13 particella 4 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/7, consistenza 229 mq, rendita 107,22 Euro, indirizzo catastale: Via Aterno, 125, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
(all.to 4 - visura storica e planimetria catastali)
- foglio 13 particella 4 (catasto terreni), qualita/classe Ente Urbano, superficie 3500
Coerenze: A NORD con le particelle 4001e 8; a EST con la particella 876; a SUD con le particelle 220 e 678; a OVEST con la particella 4304.
(all.to 5 - visura storica catastale) (all.to 6 - estratto di mappa catastale)

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1978 ristrutturato nel 2000.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono San Giovanni Teatino, Chieti, Pescara). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi.

SERVIZI

centro commerciale
municipio
ospedale
vigili del fuoco



COLLEGAMENTI

aeroporto distante 5 km
autostrada distante 2,5 km
tangenziale distante 1 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
esposizione:
luminosità:
panoramicità:



impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il COMPLESSO INDUSTRIALE, nello specifico, è così descritto:

- **Capannone Industriale (all.to 2):** costituito da un edificio a pianta rettangolare delle dimensioni circa di mt 27,45 x mt 40,90 con altezza interna H=5,95 e struttura portante in cemento armato con copertura costituita da tegoli prefabbricati in cls armato. L'edificio, al suo interno, sviluppa due piani fuori terra così distribuiti: al Piano Terra ampia area di lavorazione di circa 760,40 mq di superficie utile, con due ampi ingressi carrabili, la quale è direttamente collegata ad una zona accessoria di superficie utile pari a circa 279,55 mq e H2,80, costituita da nr. 3 magazzini e uno spogliatoio con annessi bagni, oltre ad una area ingresso dalla quale si accede anche direttamente dall'area esterna pertinenziale; al Piano Primo, al quale si accede da una scalinata interna, sono presenti nr. 3 vani ad uso ufficio, due ampie aree esposizione, un ripostiglio e doppi servizi per una superficie utile complessiva di 277,85. **L'intero edificio sviluppa una superficie lorda pari a circa 1'447,15 mq. Per il presente edificio si riscontrano le difformità catastali e edilizie rispetto all'ultimo titolo edilizio assentito quale Concessione Edilizia nr. 3826 del 23/06/2000.** Le difformità si riferiscono alla diversa distribuzione degli spazi interni, e nello specifico: al Piano Terra presenza di nr. 5 w.c. anziché 4 a servizio dello spogliatoio, oltre a spessore di muratura centrale trasversale; al Piano Primo eliminazione di un ripostiglio e di nr. 3 uffici a discapito di nr. 2 ampie aree esposizioni. Le presenti variazioni non sono riscontrabili in nessun titolo edilizio. Il capannone, seppur in discreto stato manutentivo e conservativo, denota caratteristiche tipologiche tipiche degli anni '80.
- **Tettoia (all.to 2):** a servizio del capannone industriale sopra descritto è presente un ampia tettoia di superficie pari a 229,30 mq circa con altezze Hmin 3,80 e H max 4,75. Ubicata nella parte retrostante dell'area pertinenziale, essa è costituita da una struttura portante posticcia con pilastri in cemento e ferro e copertura in lamiera prefabbricata. **La presente Tettoia, a livello edilizio e urbanistico, risulta essere totalmente abusiva** poichè non se ne riscontra la trattazione in nessun titolo edilizio e condono edilizio presenti negli archivi comunali.
- **Area di pertinenza esterna (all.to 1):** ad uso esclusivo interamente recintata e con pavimentazione in asfalto. Essa sviluppa una superficie utile di circa 2'147,05 mq al netto della superficie coperta dal Capannone e dalla Tettoia (la superficie catastale è pari a 3'500,00 mq). Ai fini della valutazione, la stima comprende anche la recinzione comprese le cancellate di accesso.

Lo scrivente ctu precisa che nella parte retrostante l'area esterna di pertinenza è ubicato un **IMPIANTO DI DISTRIBUZIONE CARBURANTE attualmente in disuso** costituito da nr. 1 colonnina erogatrice e nr. 2 serbatoi interrati, per il quale il debitore, con raccomandata a.r. del 28/08/2024 (**all.to 25**) trasmessa al sottoscritto, ha dichiarato che detto impianto non è parte della presente procedura esecutiva ma del procedimento fallimentare iscritto al nr. 203/2015 presso il Tribunale di Bologna produttore, tra l'altro, verbale di inventario nel quale si evince la valutazione dell'impianto corredata da documentazione fotografica. Produceva, altresì, relativo Certificato di Prevenzione Incendi. **A seguito di quanto comunicato dal debitore, dunque, lo scrivente ctu non tratterà in seguito l'impianto di distribuzione di carburante presente nell'area esterna di pertinenza, lo stesso viene indicato planimetricamente (all.to 1) a solo scopo indicativo e informativo per i soggetti che vorranno presentare offerte.** Per i motivi sopra esposti, tra l'altro, il ctu non terrà conto neanche della **comunicazione pervenutagli a mezzo pec l'11/09/2024 da parte**



del locatario, possessore dell'intero compendio immobiliare [REDACTED] con la quale trasmetteva una valutazione, tra l'altro molto sommaria e priva di elementi oggettivi, circa la demolizione dell'impianto e che, comunque, allega alla presente relazione sempre a titolo informativo (all.to 26).

In definitiva sarà a carico dell'eventuale acquirente definire le questioni amministrative e giuridiche con la procedura fallimentare sopra indicata ai fini dell'acquisizione dell'impianto di distribuzione carburante o per la sua demolizione nonché di tutte le spese relative che al momento non possono essere quantificate.

Ai fini della valutazione finale dell'intero complesso industriale, in conclusione, verranno stabiliti dei costi presunti in altro paragrafo riportati, che saranno decurtati dal valore di stima scaturito ed entro un discreto margine di tolleranza.

Per completezza si veda anche l'Attestazione di Prestazione Energetica - APE (all.to 27) e i verbali di sopralluogo del 12/07/2024 (all.to 28), del 27/07/2024 (all.to 29) e del 01/08/2024 (all.to 30).

Delle Componenti Edilizie:

cancello:

infissi esterni:

infissi interni:

manto di copertura:

pareti esterne:

pavimentazione esterna:

pavimentazione interna:

portone di ingresso:

nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆
nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆

Degli Impianti:

antifurto:

antincendio:. Da mantenere e ripristinare

elettrico:

fognatura:

idrico:

nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆
al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆
al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆
nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆





CLASSE ENERGETICA:

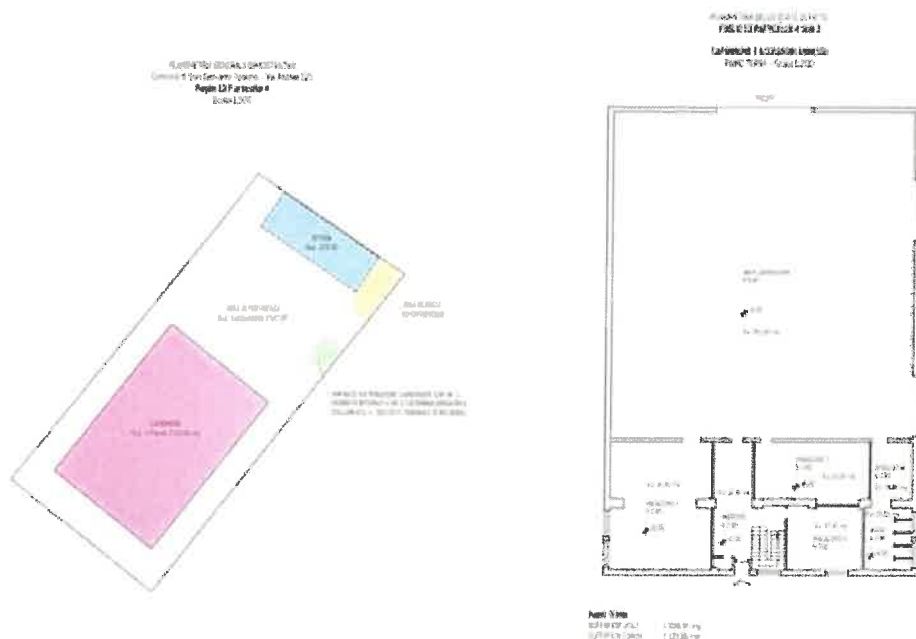
[486,92 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 6908124000531758 registrata in data 31/07/2024

CONSISTENZA:

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Capannone	1.447,15	x	100 %	=	1.447,15
Tettoia	229,30	x	20 %	=	45,86
Area di pertinenza esterna	2.147,05	x	10 %	=	214,71
Totale:	3.823,50				1.707,72





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:



agenzie immobiliari sul territorio

Domanda: Media, in considerazione dell'andamento del mercato immobiliare che oggi risulta in forte depressione, soprattutto quella industriale. Tuttavia il presente complesso industriale di modeste dimensioni è comunque più appetibile.

Offerta: Media, in quanto poche aziende sono disposte ad investire somme di denaro considerevoli al fine di impiantare nuove attività produttive. Tuttavia il presente complesso industriale di modeste dimensioni è comunque più appetibile.

Valore minimo: 400,00

Valore massimo: 800,00

Note: Edifici simili per tipologia e caratteristiche. Valori di euro/mq di superficie lorda per immobili in condizioni normali.

Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio Chieti

Valore minimo: 315,00

Valore massimo: 630,00

Note: Valori di euro/mq di superficie lorda per immobili in condizioni normali.

Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio Chieti

Domanda: Discretamente buona considerata la posizione strategica del complesso industriale.

Offerta: Sufficienti

Valore minimo: 1,30

Valore massimo: 2,60

Note: Valori di affitto di euro/mq di superficie lorda per immobili in condizioni normali.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

INTERO COMPLESSO INDUSTRIALE

Stima in base al valore medio di mercato degli ultimi tre anni (V1)

il Valore di Mercato (V1) è così determinato:

$$\text{Valore di mercato (V1)} = (\text{SCOMM} \times \text{Quotazione/mq})$$

$$V1 = \text{mq } 1'707,72 \times \text{€mq } 450,00 = \text{€ } 768'474,00$$

Stima per capitalizzazione dei redditi (V2)

$$RLA = [(\text{€mq } 2,00 \times \text{mq } 1'707,72) \times 12 \text{ mesi}] = \text{€ } 3'415,44 \times 12 \text{ mesi} = \text{€ } 40'985,28/\text{anno}$$

$$SPP = 20\% \text{ di } RLA = 20\% \text{ di } \text{€ } 40'985,28 = \text{€ } 8'197,06$$

$$RN = RLA - SPP = \text{€ } 40'985,28 - \text{€ } 8'197,06 = \text{€ } 32'788,22/\text{anno}$$

$$V2 = RN / r = 32'788,22 / 0.0495 = \text{€ } 662'388,28$$

$$\text{VALORE DI STIMA FINALE (media)} = (V1 + V2) / 2 = (\text{€ } 768'474,00 + \text{€ } 662'388,28) / 2 = \text{€ } 715'400,00 \text{ (c.t.)}$$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	715.400,00
-----------------	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 715.400,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 715.400,00
---	---------------------



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

CRITERIO DI VALUTAZIONE DI STIMA

Per il complesso industriale oggetto di pignoramento lo scrivente ctu procederà alla valutazione tenendo conto della destinazione speciale. Viene considerata l'ubicazione della struttura stessa anche in riferimento alle principali arterie viarie ed ai centri urbani che rivestono una certa importanza commerciale. Si tiene conto, inoltre, anche dei costi medi che una società sostiene, quali: acquisizione delle aree edificabili, spese notarili, tecniche, ecc., oltre che delle sistemazioni delle aree esterne di pertinenza quali parcheggi e verde.

La valutazione stessa scaturisce, per di più, anche in ragione *delle caratteristiche costruttive, dello stato di manutenzione e conservazione, delle rifiniture, della superficie e dell'andamento planimetrico*. Ulteriore elemento preso in considerazione ai fini del giudizio di stima riguarda la possibilità di trasformazione dell'attività industriale per caratteristiche dimensionali e di distribuzione degli spazi interni e per la ubicazione dei corpi di fabbrica sull'intera area, che ne fanno una peculiarità importante, oltre che l'attuale stato di conservazione degli impianti.

La stima verrà eseguita assegnando un valore medio scaturito da due distinti CRITERI DI STIMA di seguito indicati:

A) STIMA IN BASE AL VALORE DI MERCATO

La valutazione viene effettuata tenendo conto dei valori medi di mercato, riferiti agli ultimi tre anni, di immobili simili a quello oggetto di valutazione per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, per tipologia costruttiva e per caratteristiche realizzative, ubicati in zone limitrofe o nelle immediate vicinanze. Terrà conto anche dell'attuale andamento del mercato immobiliare che oggi risulta in forte depressione, soprattutto quello commerciale e industriale. Ad oggi poche aziende sono disposte ad investire somme di denaro considerevoli al fine di impiantare nuove attività produttive.

Il valore di mercato si riferisce a quell'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore essendo entrambi non condizionati da fattori esterni e dopo una adeguata attività di marketing da entrambe le parti.

La determinazione del valore di mercato di un bene immobiliare, sia ai fini della vendita che della locazione, come anche previsto dal "Codice delle Valutazioni Immobiliari - Italian Property Valuation Standard", tiene a riferimento la "superficie commerciale" dell'unità immobiliare che comprende le superfici dei vani aventi funzione "principale" e le superfici aventi funzione "accessoria" ovvero costituenti "pertinenze" dell'unità immobiliare. Tali ultime superfici (accessorie e pertinenziali)



saranno rapportate ai coefficienti di ponderazione che scaturiscono dai “rapporti mercantili” intercorrenti tra le superfici principali e quelle pertinenziali.

In definitiva la “Superficie Commerciale” è la somma:

- delle superfici coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 centimetri, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 centimetri.
- delle superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, portici, patii e giardini e delle corti esclusive;
- delle quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte- sottotetto, box, tettoie, ecc.)

Il valore di mercato, inoltre, è correlato ai “coefficienti di merito” (CDM) in base alle peculiarità dell’immobile (ubicazione di piano, luminosità, esposizione e vista, vetustà, stato di conservazione, ecc.). Saranno valutate, pertanto, le opportune decurtazioni o maggiorazioni, in percentuale, in relazione agli elementi sopra indicati, fondamentali per la valutazione finale.

Il valore di mercato riscontrato per il seguente criterio di stima, raffrontato anche ai valori OMI dell'AdE, è pari a 450,00 euro/mq da applicare sulla Superficie Commerciale.

B) STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

Il presente criterio di stima si applica con il metodo analitico per capitalizzazione dei redditi, che tiene conto del reddito medio lordo annuale (RLA) reale realizzabile dalla proprietà e delle spese di parte padronale (SPP) che, detratte dal reddito medio lordo determinano, il reddito netto (RN). Quest’ultimo capitalizzato con il tasso di capitalizzazione (r) determina il valore di mercato dell’immobile.

Le componenti da tenere in considerazione e che concorrono ad aumentare o a diminuire il valore dell’immobile sono: l’ubicazione, la vetustà, la superficie utile, la tipologia costruttiva, il grado di conservazione, il costo base a mq, la tipologia catastale ed infine la classe demografica del comune.

Il valore si ottiene applicando la formula

$$VM2 = RN / r$$

Il reddito netto (RN), dunque, non è altro che il reddito annuo posticipato che il proprietario può ordinariamente ricavare con la locazione dell’immobile, consistente dal canone annuo oltre eventuali interessi maturati sulle rate, al netto delle spese sostenute dallo stesso proprietario quali manutenzioni, assicurazioni, tributi, sfitto ed inesigibilità le quali, mediamente, sono dell’ordine del 15-20% circa:

$$RN = RLA - SPP$$

Il saggio di capitalizzazione (r) si ricava attraverso le indagini di mercato effettuate



nella zona in cui insiste il bene oggetto della stima, per fabbricati ubicati nella stessa zona, simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche:

$$r = \Sigma RLA / \Sigma VM$$

Relativamente al presente criterio di stima, il valore del *Reddito Lordo Annuo* (RLA) scaturisce dai valori medi di locazione al mq per unità immobiliari simili per caratteristiche e ubicati nelle vicinanze dei beni pignorati e confrontati, altresì, con i valori OMI dell'AdR. Il valore emerso, espresso in €/mq di superficie commerciale x mese, è il seguente:

Capannone 2,00 €/mq x mese con tasso di capitalizzazione pari al 4,95%

In considerazione dei parametri sopra adottati, il valore finale dei beni oggetto di pignoramento scaturisce dalla media dei due differenti criteri di stima per un valore di stima come riportato nel paragrafo specifico.

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: Agenzie immobiliari dell'area metropolitana Chieti - Pescara, osservatori del mercato immobiliare O.M.I. Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio di Chieti

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	opificio	1.707,72	0,00	715.400,00	715.400,00
				715.400,00 €	715.400,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Opere di rinterro dello scavo presente nella parte retrostante dell'area esterna di pertinenza.	-2.000,00
opere di manutenzione ordinaria degli ambienti.	-10.000,00
	12.000,00 €



Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Considerando la specificità del complesso industriale, il presente Lotto 1 non è **VENDITA** divisibile in quanto verrebbe a mancare lo scopo del giusto utilizzo ai fini **GIUDIZIARIA** industriali, artigianali e commerciali.

(FJV):

Riduzione del 2% per lo stato di occupazione:	€. 14.308,00
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 9.500,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 679.592,00
Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 679.592,00

data 04/10/2024

il tecnico incaricato
Geom. Gianluca Cocco

