

T R I B U N A L E D I C H I E T I

PROCEDURA FALLIMENTARE n. 18/2020

GIUDICE DELEGATO:

CURATORE FALLIMENTARE:

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

CHIETI, 30 Giugno 2022

Sommario

| | |
|--|----|
| Sommario | 2 |
| 1. PREMESSA | 2 |
| 2. INDICAZIONI GENERALI | 3 |
| 3. INQUADRAMENTO TERRITORIALE | 3 |
| 4. BENI IMMOBILI | 6 |
| 4.1 INDICAZIONI GENERALI | 6 |
| 4.2 DATI CATASTALI ED IPOTECARI | 9 |
| 4.3 DATI URBANISTICI E CONFORMITA' EDILIZIA | 10 |
| 5 CRITERIO E PROCEDIMENTO DI STIMA | 10 |
| 5.1 STIMA BENI IMMOBILI | 13 |
| FORMAZIONE DEI LOTTI PER AVVISO D'ASTA | 14 |

1. PREMESSA

La presente Relazione di Stima segue il Giudizio di Stima già fornito dal sottoscritto [REDACTED] nella Procedura a margine indicata, previo incarico ricevuto dal Curatore Fallimentare nella persona del [REDACTED].

Infatti lo stesso Curatore con avviso e.mail del 05-05-2022 confermava il nuovo incarico, a seguito del quale il sottoscritto dava corso a tutte le attività di verifica ed accertamenti necessari allo svolgimento di questa ulteriore attività.

Al sopralluogo, già svolto in occasione della stima sommaria, facevano seguito altre indagini di natura ipocatastale dell'immobile (per la durata del ventennio antecedente

l'attualità) e verifiche di tipo urbanistico e di possesso dello stesso immobile.

Sulla scorta di tutte le attività svolte il sottoscritto è nella condizione di poter redigere la presente Relazione di Stima corredandola, per maggiore chiarezza ed organicità, di allegate documentazioni grafiche e fotografiche.

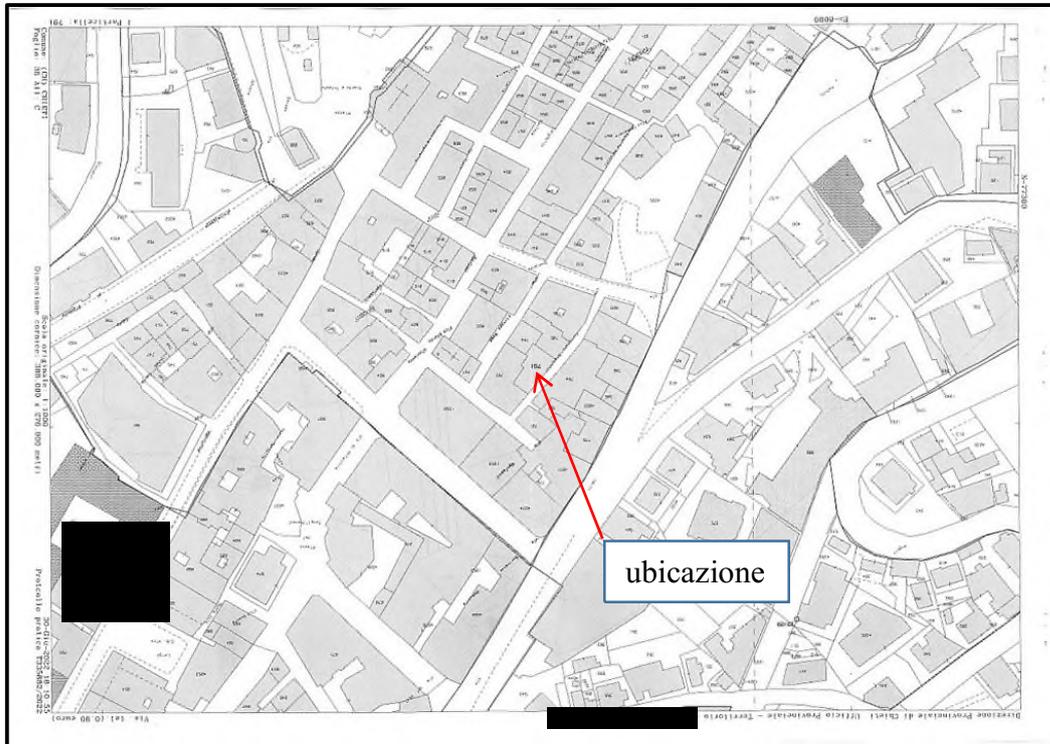
2. INDICAZIONI GENERALI

La [REDACTED] è un'azienda storica della Città di Chieti avendo sviluppato, da tempi remoti, la sua attività commerciale nel settore della merceria presso la sua sede [REDACTED]

Allo sviluppo economico e commerciale, che ha accompagnato la città di Chieti fino agli anni ottanta, si è contrapposto un lento e continuo dislocamento delle attività commerciali verso l'area dello scalo, divenuto terreno fertile per l'insediamento di imponenti centri commerciali che di fatto hanno annullato le realtà economiche cittadine compresa quella in esame.

3. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Allo stato attuale [REDACTED] dispone di un locale deposito dislocato in una traversa restrostante la sede commerciale [REDACTED], e precisamente il locale posto al civico n. 16 di Via Fortunato Bianchini (già Vico II° Ognissanti) .

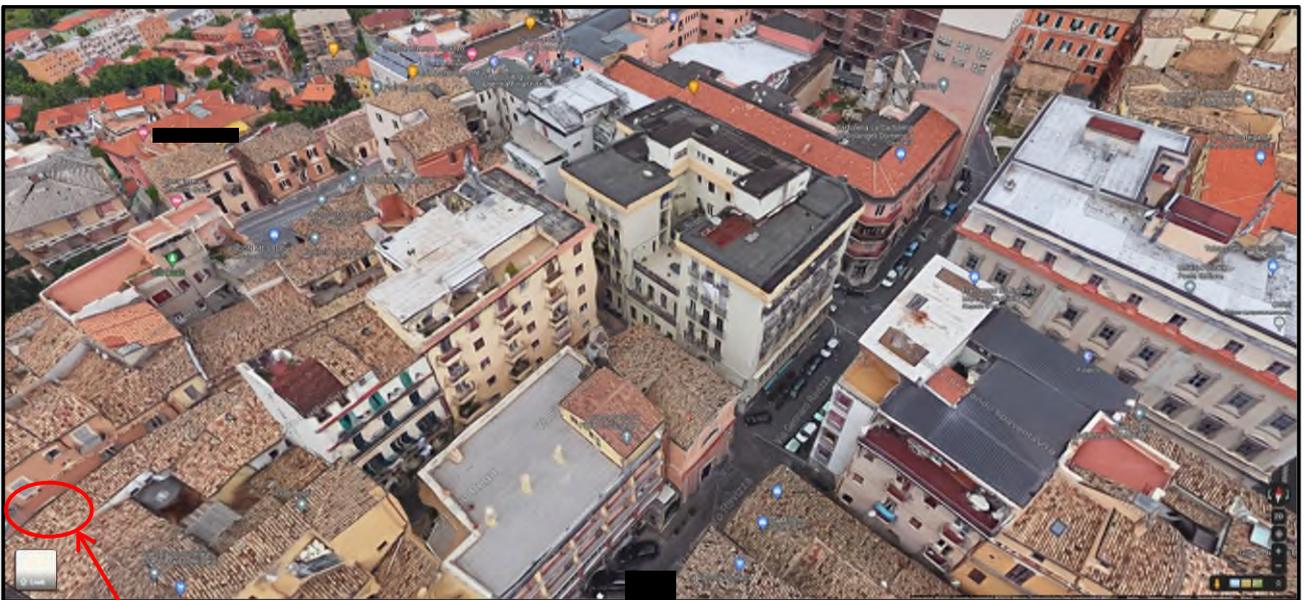


Si tratta di una zona centrale della città situata in pieno centro storico nei pressi dei resti archeologici di epoca Romana rinvenuti all'incrocio tra Via Porta Napoli, Via Asino Herio e Via Pianell.

All' indiscusso valore archeologico di tali resti si associa il fascino e l'attrazione turistica del centro storico nel suo aspetto globale, e l'emozione che riesce a trasmettere con i suoi antichi palazzi che si snodano tra angusti viottoli riportati al loro splendore attraverso interventi di riqualificazione urbana svolti in passato dall' Amministrazione Comunale.



Ubicazione



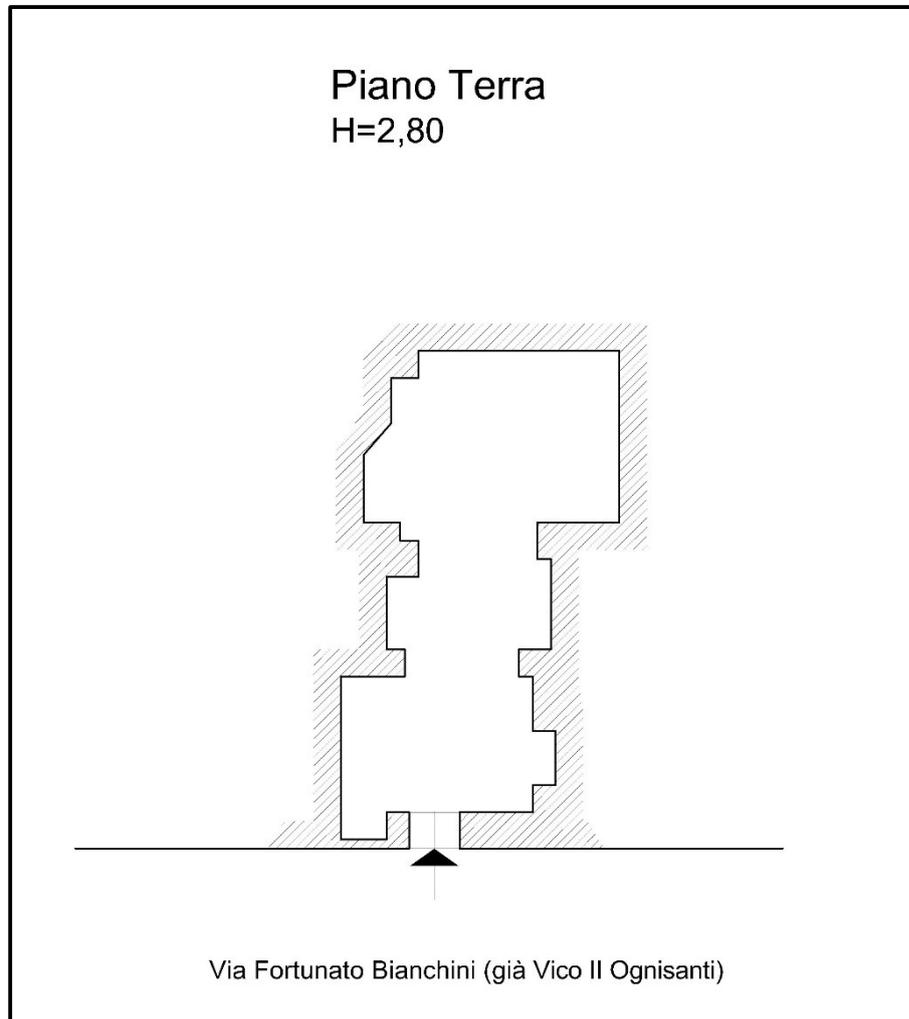
Ubicazione

4. BENI IMMOBILI

4.1 INDICAZIONI GENERALI

Come già sopra riferito l'immobile in esame consiste in un locale deposito di mq. 43 situato al civico n. 16 di Via Fortunato Bianchini (già Vico II° Ognissanti).

Si tratta di un locale con altezza utile di m. 2.80 collocato in pieno centro storico e pertanto con origini pre belliche.



Considerata la primordialità del locale non sono stati reperiti, presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di Chieti, gli estremi autorizzativi relativi alla sua costruzione avvenuta contestualmente all'intero edificio di cui fa parte, in tempi particolarmente remoti quando la città era sprovvista di qualsiasi Regolamento e/o Norma Urbanistica.

Nonostante la destinazione attuale per uso magazzino il locale è comunque idoneo per l'insediamento di altre attività (sia di laboratorio e sia commerciali), naturalmente con

l'apporto dei necessari adeguamenti per tali funzioni, nel rispetto delle vigenti norme in materia di sicurezza e di igiene degli ambienti.

Dal sopralluogo effettuato si è potuto constatare, con molta difficoltà a causa della inaccessibilità del locale completamente costipato da articoli commerciali, uno stato generale di vetustà ed obsolescenza ravvisabile sia nelle pareti e soffitte e sia nel pavimento ed infisso esterno.





4.2 DATI CATASTALI ED IPOTECARI

Il locale in esame è censito in Catasto Urbano del Comune di Cheti con la categoria C2 – magazzino - con i seguenti dati:

Catasto Fabbricati

| VISURA PER IMMOBILE Capannone – Uffici - Servizi | | | | | | | |
|---|---------------------|------------|-----|------------------|--------|-------------|-------------------|
| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | |
| | Foglio | Particella | Sub | Categoria | Classe | Consistenza | Rendita Catastale |
| 1 | 35 | 791 | 6 | C/2 | 10 | 43 | Euro 195,43 |
| Via Ognissanti n. 24, Piano T | | | | | | | |

Ai fini ipotecari non sono emerse iscrizioni e/o trascrizioni nel ventennio antecedente l'attualità, precisando che l'immobile in esame si appartiene alla [REDACTED] in virtù di Scrittura Privata per notaio [REDACTED] del 19-12-1997 Rep. n. 50297 avente ad oggetto – Mutamento Denominazione o Ragione Sociale -.

4.3 DATI URBANISTICI E CONFORMITA' EDILIZIA

Le ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chieti non hanno evidenziato dati amministrativi dell'immobile, atteso le sue origini pre-belliche e pertanto in assenza di Regolamenti e/o Norme Urbanistiche.

5 CRITERIO E PROCEDIMENTO DI STIMA

Il criterio di stima adottato per l'immobile in esame è quello **sintetico comparativo**.

Quello comparativo è un criterio che si basa fondamentalmente nel formulare il più probabile valore di mercato mediante il confronto dell'immobile oggetto di valutazione con analoghi immobili aventi caratteristiche oggettive, soggettive e di ubicazione simili, tramite un parametro di raffronto che solitamente è il mq. commerciale.

Determinante per questa tipologia è l'indagine di mercato, che consente di definire una scala di valori all'interno della quale collocare l'immobile oggetto di stima.

Si tiene conto delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche nonché dell'analisi della domanda e l'offerta nel mercato di beni simili.

La metodologia posta in essere presuppone un'adeguata disponibilità di campioni e

dati di mercato, relativi a compravendite di immobili simili per tipologia, caratteristiche ed ubicazione.

Al fine di reperire una serie di dati di mercato localizzati nella stessa zona di quella in esame, ovvero in zone limitrofe, relativi ad immobili liberi con la medesima destinazione d'uso di quelli in esame, sono state condotte indagini nell'ambito delle seguenti fonti:

- offerte di compravendita;
- atti di compravendita;
- pubblicazioni specializzate nel settore.

A causa dell'attuale congiuntura del mercato immobiliare (compreso quelli ad uso commerciale - terziario e produttivo che ha determinato una contrazione della domanda) le indagini svolte non hanno offerto significativi elementi di confronto.

In assenza di tali elementi si è fatto ricorso ai dati pubblicati dall'OMI – Osservatorio del Mercato Immobiliare – aggiornato semestralmente dall'Agenzia del Territorio, che costituisce fonte alternativa comunque attendibile in grado di fornire un riferimento economico non solo per le compravendite, ma anche per la locazione, che diventa una verifica ulteriore per una conferma sulla congruità dei valori.

Trattandosi di immobile riconvertibile in diverse attività (commerciale-terziaria e produttiva) si è ritenuto opportuno, nonostante l'attuale destinazione per uso magazzino, acquisire i valori di ogni singola categoria ed eseguire un media tra le diverse entità

economiche e precisamente:

TABELLA OMI

Risultato interrogazione: Anno 2021 – Semestre 2

Provincia: CHIETI - Comune: Chieti

Fascia/zona: Centro Storico

Codice di zona: B1 - Microzona catastale n. 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di Tipo Economico

Destinazione: Terziaria

"Agenzia Entrate - OMI"

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valore Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|-----------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Uffici | NORMALE | 900 | 1350 | L | 3,9 | 5,8 | N |

TABELLA OMI

Risultato interrogazione: Anno 2021 – Semestre 2

Provincia: CHIETI - Comune: Chieti

Fascia/zona: Centro Storico

Codice di zona: B1 - Microzona catastale n. 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di Tipo Economico

Destinazione: Commerciale

"Agenzia Entrate - OMI"

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valore Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|-----------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Magazzini | NORMALE | 390 | 780 | L | 1,7 | 3,4 | N |
| Negozi | NORMALE | 780 | 1550 | L | 4,6 | 9,2 | N |

TABELLA OMI

Risultato interrogazione: Anno 2021 – Semestre 2

Provincia: CHIETI - Comune: Chieti

Fascia/zona: Centro Storico

Codice di zona: B1 - Microzona catastale n. 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di Tipo Economico

Destinazione: Produttiva

“Agenzia Entrate - OMI”

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valore Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Laboratori | NORMALE | 500 | 1000 | L | 2,2 | 4,4 | N |

Tra i diversi valori, considerato l' avanzato stato di vetustà dell'immobile, si prendono in esame quelli minimi ottenendo il seguente valore medio:

$$\frac{1}{4} \times (900+390+780+500) = \text{€ } 642,50 \text{ che si arrotonda ad € } \mathbf{650/mq.}$$

5.1 STIMA BENI IMMOBILI

Sulla scorta di quanto fin qui riferito il sottoscritto procede nella stima dell' immobile in esame, adottando il sistema sintetico comparativo sulla base della media dei valori OMI di cui sopra ottenendo il seguente risultato:

$$\mathbf{Vb \text{ VALORE DEL LOCALE} = \text{€ } 650,00 \times \text{mq. } 43.00 = \text{€ } \mathbf{27.950,00}}$$

Che si arrotonda ad € 30.000.

FORMAZIONE DEI LOTTI PER AVVISO D'ASTA

UNICO LOTTO

Locale magazzino di mq. 43 (riconvertibile in attività commerciale, terziaria o produttiva) sito in Chieti, pieno Centro Storico, alla Via Fortunato Bianchini n. 16 (già Vico II° Ognissanti) posto a confine con predetta Via e corpi di fabbrica individuati in Catasto Urbano di Chieti al foglio di mappa n. 35 particelle n. 789-794-795.

In Catasto Urbano sempre di Chieti il locale magazzino è censito al foglio di mappa n. 35 particella n. 791 sub 6, Categoria C/2, Cl. 10, mq. 43, Rendita € 195,43 in testa alla

Prezzo a base d'asta € 30.000

(eurotrentamila)

In adempimento dell'incarico ricevuto il sottoscritto rassegna la presente Relazione di Stima restando a disposizione per qualsiasi chiarimento o eventuali integrazioni.

Chieti, 30 Giugno 2022

Il C.T.U.