

- P.lla n. 229 del foglio n.8, prop. di x x x x x x x x x x x x x x x ;
- P.lla n. 4507 del foglio n.8, prop. x x x x x x x x x x x x x x x x x x x .
-

Descrizione e caratteristiche dimensionali

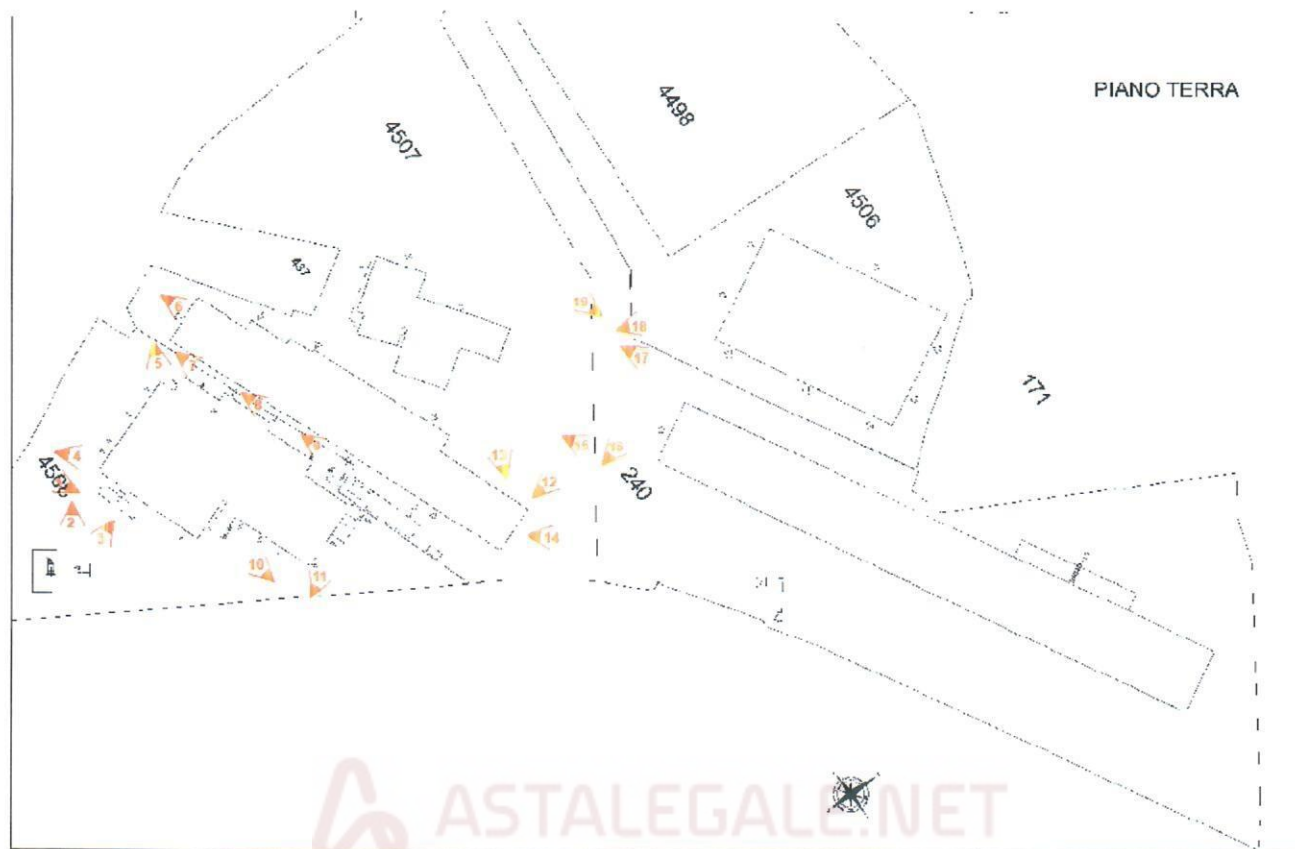
- Gli edifici ed il terreno sono stati così dettagliati:
- EDIFICIO A)
- Capannone della superficie di circa mq 2383.00 così divisi:
 - Superficie Interrato di mq 93.50;
 - Superficie Piano Terra di mq 2289.50;
- dimensioni (ingombro massimo) m 41.20 x m 75.15 altezza max interna m 7.00 con la seguente caratteristica costruttiva: Fondazioni e setti del Piano Interrato in C.A., Struttura portante in C.A. prefabbricato, tamponature esterne in lastre C.L.S. prefabbricato, struttura copertura in capriate metalliche e sovrastanti pannelli in lamiera.
- EDIFICIO B - (UFFICI)
- Edificio ad uso Uffici di tre piani della superficie di circa mq 394.10 e mq 119.00 di terrazzi, dimensioni m 10.45 x m 4.85 altezza netta interna PT m 3.10, P1 m 2.90, P2 m 2.95, con la seguente caratteristica costruttiva: Fondazioni in C.A., struttura portante con telaio in C.A., tamponamenti in laterizi e copertura a tetto.
- Il tutto con corte esterna della superficie tra coperto e scoperto di mq 8.246
- L'accesso avverrà dalla strada provinciale Via Pescara dall'ingresso esistente.

Pagina 24

C.T.U. ARCH. ENNIO MERCURIO - FRANCAVILLA AL MARE (CH)
E_mail: enniomercurio@virgilio.it pec: enniogabriele.mercurio@archiworldpec.it



Individuazione cartografica dei coni ottici



Firmato Da: MERCURIO ENNIO GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 746e41d812ff4bf333d92855515b3b39



Regime patrimoniale:

Titolo di proprietà

[illegible]

- In base a nota di variazione per frazionamento n. xxxxxxxxxxxxxxxx in atti dal xxxxxxxxxxxxxx pc. 169 del Fgl. 8 viene soppressa per dare origine anche alla pc. 4227 dello stesso foglio 8;
- In virtù di compravendita per atto a rogito Notar Messina Valerio del xxxxxxxxxxxx trascritto a Chieti il xxxxxxxx al n. xxxxxxx del registro particolare il terreno distinto nel NCT Fgl. 8 pc. 4227 della ditta xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx) e xxxxxxxxxxxx (c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx) passa a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la piena proprietà;
- In base a nota di variazione n. xxxxxxxxxxxxxx in atti dal xxxxxxxxxxxxxx la pc. 4227 del Fgl. 8 viene accorpata alla pc. 240 dello stesso foglio 8 – ente urbano come già descritto in premessa;
- In base a nota di variazione per fusione ed ampliamento n. xxxxxxxxxxxxxx in atti dal xxxxxxxxxxxx (protocollo n. xxxxxxxxxxxx) le pc. 240/2 e 240/3 del Fgl. 8 si rilevano variate per dare origine alla definitiva ed ultima pc. 240/4 dello stesso foglio 8 così come già meglio descritto in premessa;
- In virtù di locazione ultranovennale per atto a rogito Notar Cardella Giuseppe del 07.07.2021 trascritto a Chieti il 13.07.2021 al n xxxxxxxxxxxxxx del registro particolare porzione dell’immobile oggetto della procedura distinto nel NCEU al Fgl. 8 pc. 240/4 da xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx si rileva concesso in locazione a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx con sede xxxxxxxxxxxx c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la durata di anni 30 (dal 07.07.2021 al 14.06.2051);
- In virtù di locazione ultranovennale per atto a rogito Notar Cardella Giuseppe del 07.07.2021 trascritto a Chieti il 13.07.2021 al n. xxxxxxxxxxxxxx del registro particolare ulteriore porzione dell’immobile oggetto della procedura distinto nel NCEU al Fgl. 8 pc. 240/4 da xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx si rileva concesso in locazione a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la durata di anni 30 (dal 07.07.2021 al

Pagina 33

C.T.U. ARCH. ENNIO MERCURIO - FRANCAVILLA AL MARE (CH)

E_mail: enniomercurio@virgilio.it pec: enniogabriele.mercurio@archiworldpec.it



14.06.2051);

e che l'immobile indicato in premessa riportato nel NCEU al Fgl. 8 pc. 240/4 in catasto risulta intestato a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxx per la piena proprietà dell'intero, e che sullo stesso e su tutti i soggetti comparenti in relazione dopo aver effettuato i dovuti riscontri Ipo-Catastali

Continuità delle trascrizioni

Vi è continuità delle trascrizioni per il ventennio antecedente l'atto di pignoramento.

4) 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.

Situazione catastale

In seguito a frazionamento del lotto in più particelle si è provveduto ad aggiornare la situazione catastale con procedura “Docfa” in data xxxxxxxxxxxx, Prot. n. xxxxxxxxxxxx, costituendo le seguenti unità immobiliari:

Unita negoziale n. 1:

- foglio n. 8 – Particella n. 240 sub. 6 - categoria D/1 rendita catastale € 22.561,30.

Unità negoziale n. 2:

- foglio n. 8 – Particella n. 4506 - categoria D/1 rendita catastale € 12.731,08.

Unità negoziale n. 3:

- foglio n. 8 – Particella n. 4507 e 4408 - categoria D/1 rendita catastale € 18.810,68;

Unità negoziale n. 4:

- foglio n. 8 – Particella n. 4508 - categoria D/1 rendita catastale € 14.469,40.



Tutti gli immobili risultano accatastati come da schede catastali presenti in catasto, a firma del sottoscritto CTU Arch. Ennio Gabriele Mercurio ed allegate alla presente Consulenza.

Atti autorizzativi rilasciati

Di seguito vengono indicati solo gli ultimi atti autorizzativi, rilasciati dal Comune di Orsogna, tralasciando tutti le licenze iniziali che comunque sono state sostituite o integrate dalle concessioni edilizie e/o Permessi di Costruire:

- Concessione Edilizia n. xxxxxxxx del xxxxxxxx
- Concessione Edilizia n. xxxxx del xxxxxxxxx;
- Autorizzazione Edilizia n. xxxxx del xxxxxxx;
- Concessione Edilizia n. xxxxx del xxxxxxxxxx (Condono)
- Concessione Edilizia n. xxxxxx del xxxxxxxxxx (porticato);
- Concessione Edilizia n. xxxxxx del xxxxxxxxxx (fabbricato ad uso uffici – Variante)
- Autorizzazione Edilizia n. xxxxx del xxxxxxxxx;
- Permesso di Costruire n. xx del xxxxxxxxxx (ampliamento)
- Permesso di Costruire n. xxxx del xxxxxxxxxx
- Certificato di Abitabilità o Agibilità del xxxxxxxxxx



Regolarità Urbanistica ed Edilizia

Per redigere il Frazionamento dei terreni, il tipo mappale, e la denuncia di Variazione catastale (accatastamento), si è provveduto ad effettuare diversi ulteriori sopralluoghi dello stato dei luoghi, riscontrando delle piccole difformità rispetto a quanto riportato nelle planimetrie catastali originarie. Le variazioni riguardano, per la maggior parte, la chiusura e l'ampliamento di alcune tettoie, la diversa distribuzione degli spazi interni dei fabbricati ad uso artigianale / industriale.

Nel fabbricato ad uso direzionale, facente parte del lotto n.4, vi è stato riscontrato un piccolo ampliamento delle superficie utile tramite la chiusura di un balcone, oltre ad una diversa distribuzione degli spazi interni.

Le lievi difformità riscontrate sono, dal punto di vista urbanistico, sanabili mediante una pratica edilizia – S.C.I.A. a sanatoria - da inoltrare al S.U.E. del comune di Orsogna.

6) 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.

Gravami

Alla data odierna, sull'immobile oggetto della presente Perizia, gravano le seguenti **FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**:

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI CONTRO:

1. ISCRIZIONE del xxxxxxxx - Registro Particolare xxx Registro Generale xxxxx Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CHIETI Repertorio xxxxxxxx del xxxxxxxx IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.
2. ISCRIZIONE del xxxxxxxx - Registro Particolare xxxxx Registro Generale xxxxxxxx Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio xxxxx del xxxxxxxxxxxx IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.
3. ISCRIZIONE del xxxxxxxx - Registro Particolare xxxxxxxx Registro Generale xxxxxxxx Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio xxxxxxxx del xxxxxxxx IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico.



4. TRASCRIZIONE del xxxxxxxx - Registro Particolare xxxxxxxx Registro Generale xxxxx Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI CHIETI Repertorio x x x del xxxxxxxx ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.
5. ISCRIZIONE del xxxxxxxx - Registro Particolare xxx Registro Generale xxxxxxxx Pubblico ufficiale SOGERT SPA Repertorio xxxxxxxx del xxxxxxxx IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO.
6. ISCRIZIONE del xxxxxxxx - Registro Particolare xxxxx Registro Generale xxxxxx Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio xxxxxxxx del xxxxxxxx IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

Non risultano essere altri gravami.

7) in caso di immobili urbani, accerti la conformità o meno degli stessi alla normativa urbanistica alla luce della L. 47/85 e successive norme;

Gli immobili sono stati realizzati con regolari atti autorizzativi vi è necessità di sanatorie edilizie, come specificate nel punto n. 5, come già detto in precedenza.

8) 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).

Trattasi di complesso produttivo e pertanto non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata.

9) accerti se trattasi di abitazione principale dell'esecutato.

Non si tratta di abitazione principale dell'esecutato.

10) 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.

[illegible]

Sono in essere i seguenti contratti di locazione:

1. TRASCRIZIONE del 13/07/2021 - Registro Particolare xxxxx Registro Generale
xxxxxx Pubblico ufficiale CARDELLA GIUSEPPE Repertorio xxxxxxxxxx del
07/07/2021 ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE



2. TRASCRIZIONE del 13/07/2021 - Registro Particolare xxxxxx Registro Generale xxxxxx Pubblico ufficiale CARDELLA GIUSEPPE Repertorio xxxxxxxxxx del 07/07/2021 ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE

11) 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.

Non sono stati riscontrati formalità di natura condominiale né vincoli i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.

12) accerti l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque non risulteranno non opponibili all'acquirente.

1. ISCRIZIONE del xxxxxxxxxx - Registro Particolare xxxx Registro Generale xxxxx Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CHIETI Repertorio xxxxxxx del xxxxxxxx IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.
2. ISCRIZIONE del xxxxxx - Registro Particolare xxxxx Registro Generale xxxxxxx Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio xxxxx del xxxxxxxx IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.
3. ISCRIZIONE del xxxxxxx - Registro Particolare xxxxxx Registro Generale x x x x x xxxxxPubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio xxxxx del xxxxxx IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico.
4. TRASCRIZIONE del xxxxxxxxxx - Registro Particolare xxxxx Registro Generale xxxxx Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI CHIETI Repertorio xxxxx del xxxxxxxxxx ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.
5. ISCRIZIONE del xxxxxxx - Registro Particolare xxxx Registro Generale xxxxx Pubblico ufficiale SOGERT SPA Repertorio xxxxxxxxxx del xxxxxxxxxx IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO.
6. ISCRIZIONE del xxxxxx - Registro Particolare xxxxxx Registro Generale xxxxxx xxxxxx Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio xxxxxxxx del xxxxxxxx IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO



13) 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.

Tabella di consistenza

S.l. (mq) = Superficie Lorda

C.e. = Coefficiente di equivalenza

S.v. (mq) = Superficie di valutazione

	S.l. (mq)	C.e.	S.v. (mq)
UNITA			
NEGOZIALE N. 1			
FABBRICATO A			
Piano Interrato	182.00	0.50	91.00
Piano Terra	3747.50	1.00	3747.50
FABBRICATO B			
Piano Terra	50.70	1.00	50.70
UNITA			
NEGOZIALE N. 2			
FABBRICATO	2488.00	1.00	2488.00
UNITA			
NEGOZIALE N. 3			
FABBRICATO A			
Piano Terra	1457.70	1.00	1457.70
FABBRICATO B			
Piano Terra	849.00	1.00	849.00
UNITA			
NEGOZIALE N. 3			
FABBRICATO A			
Piano Interrato	93.50	0.50	46.75
Piano Terra	2289.50	1.00	2289.50
FABBRICATO B			



Piano Terra	162.30	1.00	162.30
Piano Primo	116.95	1.00	116.95
Piano Secondo	114.85	1.00	114.85
Balconi e Terrazzi	119.00	0.33	39.27

Profilo del mercato immobiliare

Negli anni 2022-2023, si ripropongono chiari segnali di agitazione del mercato immobiliare mostrando ancora quel trend negativo con chiari segnali di arresto, o declino, tanto temuti in ragione di un ciclo al ribasso che si rileva più lungo di quanto anche i migliori pronostici potevano far pensare.

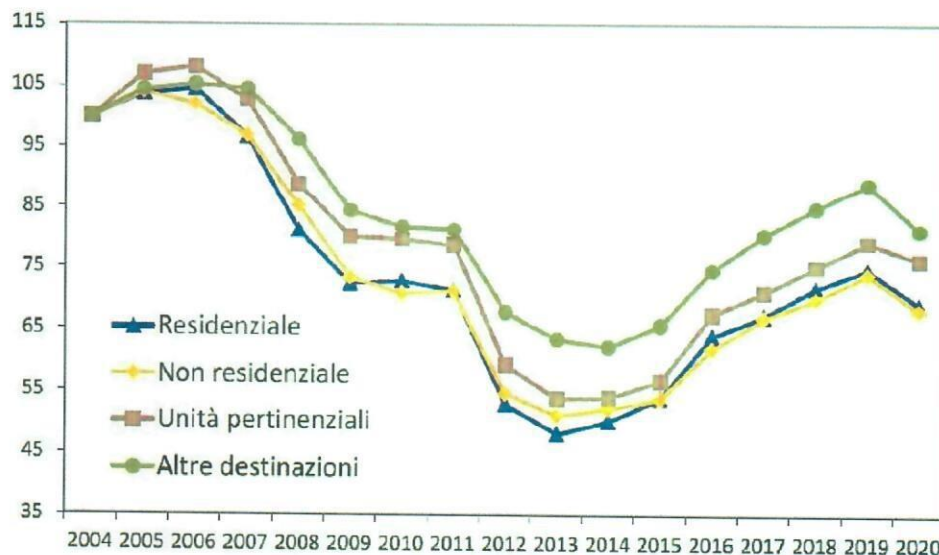
Non si discosta da questo quadro d'insieme l'area di Orsogna.

Andamento dei prezzi degli immobili nella regione Abruzzo

Quadro di sintesi nazionale del mercato non residenziale.

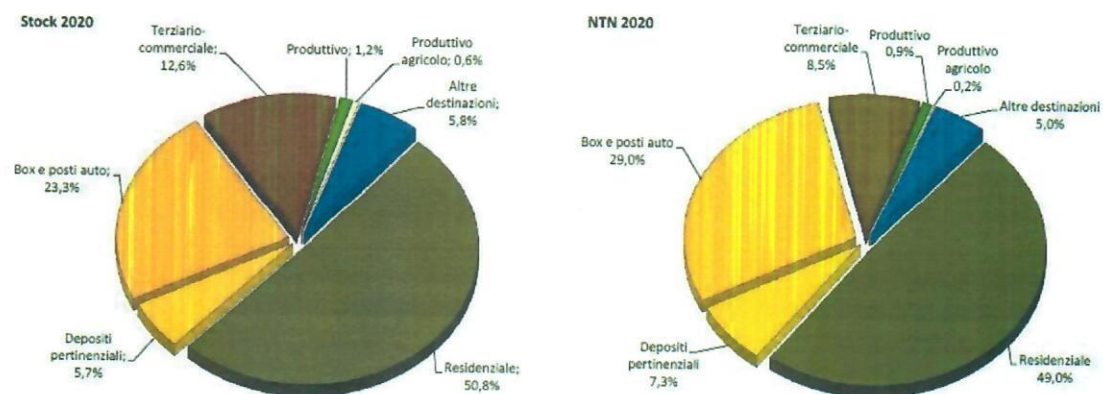
Dopo una fase di espansione del mercato immobiliare in generale, e dei vari settori del mercato non residenziale in particolare, che durava ininterrottamente dal 2014, gli anni 2020-2021 ha segnato, come facilmente prevedibile, un'improvvisa cesura, per effetto delle misure poste in atto dal governo in relazione all'emergenza sanitaria che ha contrassegnato l'anno trascorso (Figura 1).

Figura 1: Indice NTN nazionale - settori residenziale, non residenziale, pertinenze e altre destinazioni



La Tabella 1 presenta una sintesi dei dati relativi all'intero mercato immobiliare (sia residenziale, sia non residenziale) e conferma quanto generalizzato e consistente sia stato il calo dei volumi compravenduti (unica eccezione i Depositi pertinenziali, che tuttavia rappresentano solo il 7,3% del totale delle unità compravendute). I grafici in Figura 2 evidenziano inoltre che il settore non residenziale, in particolare i settori terziario-commerciale, produttivo e agricolo, rappresentano, in termini di volumi di scambio, poco meno del 10% del mercato complessivo (quasi il 15% in termini di stock). Le tipologie immobiliari oggetto di particolare approfondimento nel prosieguo del Rapporto sono quelle tradizionalmente collegate ai settori terziario (uffici A/10), commerciale (negozi C/1 e laboratori C/3) e produttivo (capannoni D/1 e industrie D/7). Per tali tipologie si propone un'analisi dettagliata dello stock immobiliare, degli andamenti dei volumi di compravendita e delle quotazioni di mercato. Va comunque sempre ricordato che le destinazioni d'uso sono quelle desumibili dalle categorie catastali e, data la loro finalità, queste non sono del tutto idonee a cogliere l'effettiva destinazione d'uso dei beni, in particolare nel gruppo D (immobili speciali), in cui spesso esiste una promiscuità tra immobili a carattere produttivo, commerciale e terziario. La categoria più problematica, in termini di

Figura 2: Distribuzione dello stock e del NTN per settore



promiscuità della destinazione d'uso, è indubbiamente la D8, in cui rientrano, oltre agli immobili destinati al commercio (e per questo sono associati ai negozi, categoria



C1), anche immobili destinati al terziario.

Stima del valore di mercato per comparazione diretta

In conseguenza delle caratteristiche tipologiche e dello stato di fatto del bene immobile in questione si rende necessaria la scelta dell'ideale metodologia di valutazione finalizzata ad una corretta formulazione del giudizio di stima, in ragione del contesto economico in cui essa si colloca.

Nel caso in questione si ritiene opportuno procedere alla stima dell'unità immobiliare in oggetto attraverso il procedimento per "*comparazione diretta*", che consiste sostanzialmente nella valutazione diretta, per comparazione, di beni simili (per tipologia, ubicazione, destinazione d'uso e degrado), dal prezzo noto, trattati statisticamente ai fini della rilevazione di una ricercata ordinarietà tecnico- economica in ragione di una postulata invarianza delle condizioni al contorno.

Rammentate le indicazioni di cui alle note sulla descrizione dell'immobile e la parte della relazione riservata alle caratteristiche costruttive dello stesso, rispetto alle sollecitazioni del mercato immobiliare, i fattori di merito consistono essenzialmente nella collocazione del bene in un contesto di extraurbano e in adiacenza a un'arteria stradale di rilevante importanza che collega la zona costiera con quella montana. Le condizioni conservative del bene sono buone.

Oltre alla ricerca sopra detta, la valutazione è stata effettuata anche utilizzando i parametri dell'**Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate sezione Territorio** accessibili tramite il sito www.agenziadelleentrate.it la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

I valori unitari rilevati dall'osservatorio dei beni immobiliari, sono riferiti al metro quadro di superficie commerciale (lorda). I muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore



massimo di 30 cm, La superficie viene arrotondata a mq per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98). La rilevazione viene effettuata con opportune schede di rilevazione, relative ad unità con destinazione residenziale che siano oggetto di dinamiche di mercato. I valori unitari di mercato sono espressi in euro/mq, fanno riferimento alla lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile ottimo, normale o scadente, sono riportate come di seguito:

- Provincia: **CHIETI**
- Comune: **ORSOGNA**
- Fascia/zona: **Extraurbano/RESTANTE TERRITORIO**
- Codice di zona n.: **R2**
- Microzona catastale n.: **1**
- Tipologia prevalente: **Non presente**
- Destinazione: **Produttiva**

Capannoni Industriali

Stato conservativo: NORMALE

Valore di mercato: Min. 200 €/mq - Max. 400 €/mq

Inoltre si riportano anche i valori di alcuni annunci di agenzie immobiliari di riferite a tipologie simili a quella in oggetto:

1) Ag. "Immobiliare.it" annuncio da privato:

Vendesi Capannone mq 800 con ampio piazzale mq 1500 in Comune di Crecchio – Strada Provinciale ex SS 538 Marruccina: € 460.000: €/mq 575,00;

2) Ag. "Immobiliare.it" annuncio da Ag. Imm. Global Casa Immobiliare:

Vendesi Capannone industriale mq 1000 con altezza interna mt 6 circa, oltre all'area di lavorazione e area di sedime mq 3000 in Comune di Ortona, C.da Cucullo – Zona Industriale: € 395.000: €/mq 395,00.



3) Ag. "Immobiliare.it" annuncio da privato:

Vendesi Capannone con area di pertinenza sito a Giuliano Teatino (CH), Via Arenile n. 1, della superficie commerciale di mq 3062:
€ 852.000: €/mq 278,00;

4) Ag. "Immobiliare.it" annuncio da Ag. Imm. FININTRevalue:

Vendesi Complesso Industriale produttiva – industriale di mq 6361 commerciale a circa 4 Km dal centro abitato del Comune di Guardiagrele (CH), località Piano Venna: € 1.800.000: €/mq 283,00.

Visto il range di valori riscontrato, le altre modalità seguite per il reperimento di quanto atteso e considerata la mia personale esperienza specifica, sono a concludere che il valore di stima più appropriato per il bene de-quo, tenuto soprattutto conto delle sue caratteristiche, del momento del mercato immobiliare e delle certificazioni necessarie da produrre, può ragionevolmente essere posto pari a **€ 380 €/mq per i capannoni, 800 €/mq per la palazzina uso uffici, 700 €/mq per il piccolo fabbricato ad uso abitativo e 20,00 €/mq per l'area esterna.**

Procedimento di stima:

dove:

V_{mb} = Valore di mercato del bene oggetto di stima;

V_u = Valore Unitario rilevato dal mercato;

S_v = superficie convenzionale del bene oggetto di stima.

Per quanto riguarda la valutazione del complesso immobiliare in oggetto, condotto, appunto, con il procedimento di stima comparativo diretto sopra descritto, attraverso la consultazione di fonti dirette, indirette ed emerografiche, è stato possibile determinare il più probabile prezzo unitario ordinario di mercato, riportato in:

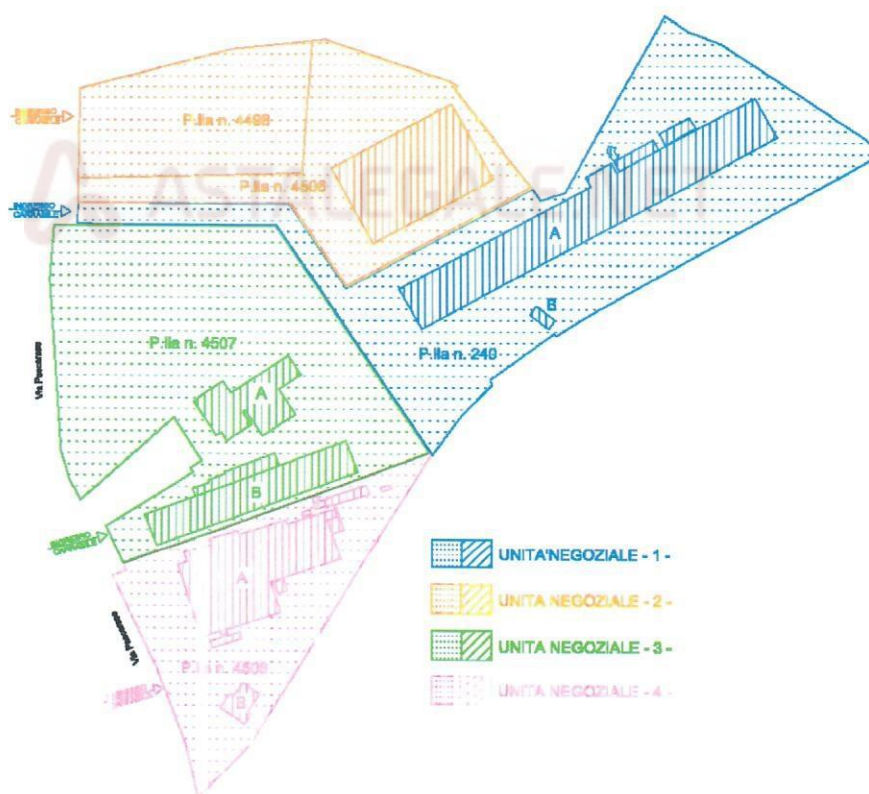


DESTINAZIONE	PREZZO UNIT. ORD. (p _o)
Produttivo	380,00 €/mq
Uffici - direzionali	800,00 €/mq
Abitazione	700,00 €/mq
Area esterna - Piazzale	20,00 €/mq

14) 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

In relazione alle considerazioni sopra formulate in merito l'individuazione dei vari fabbricati presenti sul lotto di proprietà xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e della loro consistenza, si ritiene frazionare il compendio immobiliare per la suddivisione in **n. 4 lotti**, ognuno con l'individuazione di una corte esterna, il tutto così identificati:

PLANIMETRIA GENERALE con suddivisione Lotti



UNITA NEGOZIALE N.1

- Fabbricato A
- Fabbricato B

Unita Negoziale 1	Piano	Destinazione d'uso	Superficie Lorda (mq)	Valore (€/mq)	Coefficiente x dest. uso	Coefficiente di qualità	VALORE (€)
Fabbricato A Capannone	S1 – T	Lavorazione	3838.50	380.00	0.85	0.90	1115851.95
Fabbricato B	T	Abitazione	50.70	700.00	0.85	0.70	21116.55
Area Esterna		Piazzale	14165	20.00	0.33		93489.00
Totale							1'230'457.50

UNITA NEGOZIALE N.2

- Fabbricato A
- Fabbricato B

Unita Negoziale	Piano	Destinazione d'uso	Superficie Lorda (mq)	Valore (€/mq)	Coefficiente x dest. uso	Coefficiente di qualità	VALORE (€)
Fabbricato Capannone	T	Lavorazione	1244.00	380.00	0.85	0.90	717592,95
Area Esterna		Piazzale	11150	20.00	0.33		73590.00
Totale							791'182.95

UNITA NEGOZIALE N.3

- Fabbricato A
- Fabbricato B

Unita Negoziale	Piano	Destinazione d'uso	Superficie Lorda (mq)	Valore (€/mq)	Coefficiente x dest. uso	Coefficiente di qualità	VALORE (€)
Fabbricato A- Capannone	T	Lavorazione	1457.70	380.00	0.85	0.90	423753.39
Fabbricato B – Capannone	T	Lavorazione	849.00	380.00	0.85	0.90	246804.30
Area Esterna		Piazzale	14680	20.00	0.33		96888.00
Totale							767'445.69



UNITA NEGOZIALE N.4

- Fabbricato A
- Fabbricato B

Unita Negoziale	Piano	Destinazione d'uso	Superficie Lorda (mq)	Valore (€/mq)	Coefficiente x dest. uso	Coefficiente di qualità	VALORE (€)
Fabbricato A Capannone	S1 -T	Lavorazione	2336.25	380.00	0.85	0.90	679147.87
Fabbricato B Uffici	T	Direzionale	433.00	800.00	0.85	0.95	279718.00
Area Esterna		Piazzale	6360	20.00	0.33		41976.00
Totale							1'000'841.87

15) descriva analiticamente tutte le formalità pregiudizievoli che dovranno essere cancellate con l'emanando decreto di trasferimento.

Il sottoscritto CTU riporta alcuni chiarimenti, già espressi nella precedente Relazione Integrativa depositata in data 16.02.2023 e pertanto, prima di descrivere le formalità pregiudizievoli che dovranno essere cancellate con l'emanando decreto di trasferimento, rappresenta i seguenti dettagli relativi alle certificazioni esistenti presso la Conservatoria di Chieti.

In particolare, si specifica che il pignoramento a favore di AMCO, trascritto in data xxxxxxxx ai nn. xxxxxxxxxxxx, grava sui seguenti immobili:

- Terreno in Orsogna riportato in catasto al foglio 8, particella 240 di superficie pari ad are 80,00, ex particella 4227 e ex particella 169;
- Fabbricato di Categoria D/1, riportato in catasto al foglio 240 sub 4, ex particelle 240 sub 2 e sub 3.

Il pignoramento è riferito a due iscrizioni volontarie:

La prima iscritta in data xxxxxxxxxx ai nn. xxxxxxxxxx a favore della Banca Toscana e contro xxxxxxxxxxxxxxxx, grava sul terreno in Orsogna Loc. Sterparo della superficie complessiva di are 80,00, come sopra specificato. L'ipoteca, all'art. 7 del



contratto, precisa che l'ipoteca si estenderà a tutte le adiacenze, pertinenze, accessioni nonché alle nuove costruzioni e su tutto quanto gravabile, anche se vi sia stato di seguito introdotto.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con atto di compravendita del Notaio Messina Saverio del XXXXXXXXXXXXXXX trascritto in data XXXXXXXX ai nn. XXXXXXXX, acquista dai signori XXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXX il terreno in Orsogna foglio 8 particella 4227 di superficie pari ad are 80,00. La particella 4227 proviene dalla particella 169 di originarie dimensioni pari ad ha. 1.76.30.

Con frazionamento del XXXXXXXX n. XXXXXXXX, la particella 169 viene frazionata in:

- particella 4226 di superficie pari ad are 96,30;
- particella 4227 di superficie pari ad are 80.00 (quest'ultima alienata alla Primavera Srl).

Con variazione del XXXXXXXX Prat. XXXXXXXX, la particella 4227 di superficie pari ad are 80,00 è stata accorpata alla particella 240 di superficie pari ad ha. 4.90.23, generando una superficie complessiva di ha. 5.69.83.

Si precisa che, in precedenza, la particella 240, per tipo mappale del 31/12/1993, rappresentava un ente urbano di superficie pari ad are 45.45. Con variazione del XXXXXXXX Prat. XXXXXXXX, la particella 240 incorpora le particelle 182 - 194 - 195 - 196 - 197 - 198 - 200 - 217 - 219 - 220 - 291 - 306 - 374.

La seconda iscrizione, effettuata il XXXXXXXX ai numeri XXXXXXXX, riguarda un immobile situato in Orsogna, nella località Sterparo. L'immobile è composto da un capannone artigianale con seminterrato e primo piano, e da un'abitazione al secondo piano con un totale di 5,5 vani catastali. Nel Catasto Fabbricati, l'immobile è registrato al foglio 8, particella 240 sub 2 al piano seminterrato e primo, e sub 3 al piano secondo, Ctg. D/1 e A/3 rispettivamente.

La relazione notarile indica che l'immobile in questione deriva dalla proprietà trascritta in data XXXXXX al numero XXXXX a nome di XXXXXXXXXXXXXXX,



riguardante un terreno di 77,30 acri nella Contrada Sterparo di Orsogna. Questo terreno è composto dalle particelle 240 di are 60,10, 291 di are 13,60 e 374 di are 3,60, tutte registrate al foglio 8 del Catasto Fabbricati.

Da una variazione catastale del xxxxxxxx, registrata nella pratica n. xxxxxxxx e nel registro degli atti al n. xxxxxxxx, risulta che la particella 240 del foglio 8 del Comune di Orsogna è stata accorpata con diverse altre particelle, tra cui la 291, la 374, la 182, la 194, la 195, la 196, la 197, la 198, la 200, la 219, la 220, la 434, la 435, la 451, la 452, la 48°, la 481, la 4052, la 4055 e la 4056.

L'intero complesso immobiliare è stato edificato su un terreno di superficie di Ha 5.69.83, riportato al Catasto Edilizio Urbano al foglio 8, particella 240 sub 4 ex sub 2 e sub 3.

È importante notare che le superfici indicate negli atti di provenienza non coprono l'intera superficie dell'immobile, poiché la particella 240 è stata ampliata con diverse altre particelle che coprono una superficie di 4.90.23 ettari a partire da varie operazioni di compravendita a partire dal xxxxxx e accorpate nella variazione catastale del xxxxxxxxxx. Inoltre, una variazione successiva del xxxxxxxx ha aggiunto altre are 80 e ca 00 alla superficie complessiva, portandola alla superficie di Ha 5.69.83, situazione ante perizia di stima per pignoramento.

L'intera superficie della particella originaria n. 240 è suddivisa in:

- Particella n. 240 di mq 17.381;
- Particella n. 4506 di mq 8.068;
- Particella n. 4507 di mq 15.288;
- Particella n. 4508 di mq 8.246.
- Particella n. 4498 di mq 8.000



Si riporta di seguito l'elenco delle formalità da cancellare:

- 1 ISCRIZIONE del xxxxxxx - Registro Particolare xxxx Registro Generale xxxxx Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CHIETI Repertorio xxxxxxx del xxxxxxx IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.
- 2 ISCRIZIONE del xxxxxxx - Registro Particolare xxxxx Registro Generale xxxxx Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio xxxxxx del xxxxxxx IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.
- 3 ISCRIZIONE del xxxxxxx - Registro Particolare xxxxxx Registro Generale xxxxx Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio xxxxxxx del xxxxxxx IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico.
- 4 TRASCRIZIONE del xxxxxx- Registro Particolare xxxxx Registro Generale xxxxx Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI CHIETI Repertorio xxx del xxx ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.
- 5 ISCRIZIONE del xxxxxxx - Registro Particolare xxxx Registro Generale xxxxxx Pubblico ufficiale SOGERT SPA Repertorio xxxxxxxx del xxxxxxxx IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO.
- 6 ISCRIZIONE del xxxxxxx - Registro Particolare xxxxxx Registro Generale xxxxxx Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio xxxxxxx del xxxxxxxx IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

17) ESPRIMA UN PARERE IN RELAZIONE ALLA PROBABILITA' CHE DALLA VENDITA POSSA RICAVERSI UN PREZZO SUPERIORE DEL 50 % DEL VALORE DEL BENE.

Tutto il complesso produttivo sopra descritto, sebbene in prossimità di una strada principale, a giudizio di chi scrive, risulta poco appetibile per le seguenti motivazioni:

- Superficie elevata rispetto al contesto degli insediamenti produttivi del circondario;
- Necessità di Manutenzione straordinaria degli immobili per l'eventuale riconversione dell'attività;
- Presenza di contratti di affitto in essere,

pertanto, il sottoscritto C.T.U., fatte le opportune valutazioni, ritiene poco probabile che dalla vendita possa ricavarsi un prezzo superiore del 50% del valore del bene.

Pagina 50

C.T.U. ARCH. ENNIO MERCURIO - FRANCAVILLA AL MARE (CH)

E_mail: enniomercurio@virgilio.it pec: enniogabriele.mercurio@archiworldpec.it



18) verifichi le certificazioni ex art. 6 D.L.vo 311/06.

Gli immobili non risultano essere dotati certificazioni ex art. 6 D.L.vo 311/06.

16) riferisca il tutto con relazione scritta, corredata dai relativi elaborati (disegni, eventuali foto, descrizione per avviso d'asta e questionario riassuntivo dei dati essenziali).

Descrizione ordinanza di vendita

➤ **Unità negoziale n. 1:**

Diritto di piena proprietà di opificio uso artigianale - industriale con locali accessori della superficie di circa mq 3900, e piccolo manufatto pertinenziale della superficie di Circa mq 50, con area esterna esclusiva.

Il tutto della superficie tra coperta e scoperta di mq 17.381, siti in Orsogna (CH), contrada Sterparo, riportato in catasto al foglio n. 8, particella n. 240 sub. 6, cat. D/1, r.c € 22.561,30.

PREZZO BASE D'ASTA PER LA PIENA PROPRIETA' DEL LOTTO N.1: € 1.230.455,00
(euro unmilione duecentotrentamilaquattrocentocinquantacinque/00)

➤ **Unità negoziale n. 2:**

Diritto di piena proprietà di opificio uso artigianale – industriale, di circa mq 2.370, con area esterna esclusiva.

Il tutto della superficie tra coperta e scoperta di mq 16.068, siti in Orsogna (CH), contrada Sterparo, riportati in catasto al foglio n. 8, particella n. 4506, cat. D/1, r.c € 12.731,08 e

Particella n. 4498 cat. Relitto ente urbano di mq 8.000, senza rendita catstale.

PREZZO BASE D'ASTA PER LA PIENA PROPRIETA' DEL LOTTO N.2: € 791.185,00
(euro settecentonovantunomilcentottantacinque)

Pagina 51

C.T.U. ARCH. ENNIO MERCURIO - FRANCAVILLA AL MARE (CH)

E_mail: enniomercurio@virgilio.it pec: enniogabriele.mercurio@archiworldpec.it



➤ **Unità negoziale n. 3:**

Diritto di piena proprietà di opificio uso artigianale - industriale composto da due corpi di fabbrica, della superficie coperta complessiva di circa mq 3.500, con area esterna esclusiv. Il tutto della superficie tra coperta e scoperta di mq 15.288, siti in Orsogna (CH), contrada Sterparo, riportato in catasto al foglio n. 8, particella n. 4507, cat. D/1, r.c € 18.810,68.
PREZZO BASE D'ASTA PER LA PIENA PROPRIETA' DEL LOTTO N.3: € 767.445,00
(euro settecentosessantasettequattrocentoquarantacinque/00)

➤ **Unità negoziale n. 4:**

Diritto di piena proprietà di opificio uso artigianale - industriale con locali accessori della superficie di circa mq 2.730, e limitrofo fabbricato uso direzionale su tre piani della superficie di mq 410 circa oltre a portico, balconi e terrazzo, area esterna esclusiva.
Il tutto della superficie tra coperta e scoperta di mq 8.246, siti in Orsogna (CH), contrada Sterparo, riportato in catasto al foglio n. 8, particella n. 4508, cat. D/1, r.c € 14.469,40
PREZZO BASE D'ASTA PER LA PIENA PROPRIETA' DEL LOTTO N.4: € 1.000.840,00
(euro unmilioneottocentoquaranta/00)



Conclusioni

Il sottoscritto ringrazia per la fiducia a lui accordata e rassegna la presente relazione di stima, rendendosi disponibile per eventuali chiarimenti necessari e allegando, nel contempo, l'usuale documentazione tecnica di corredo.

Allegati:

- A: Ricevuta approvazione Aggiornamento Frazionamento;
- B: Ricevuta approvazione Aggiornamento Tipo Mappale;
- C: Ricevuta approvazione Aggiornamento Catastale;
- D: Visure catastali;
- E: Piante catastali.

Francavilla al Mare lì 11 Novembre 2024

IL C.T.U.
Dott. Arch. Ennio Mercurio



 ASTALEGALE.NET

