

Tribunale Civile di Lanciano

Ufficio FALLIMENTI

R.F. 03.2022
GIUDICE DELEGATO: DOTT. SSA CHIARA D'ALFONSO
CURATORE: Dott. Ezio DE RITIS
Esperto estimatore: Dott. Arch. Vincenzo PELLEGRINI

Dott. Arch. Vincenzo PELLEGRINI
Via Ennio Flaiano, 2 – 66041 – ATESSA - CH

Tel. e fax 0872.895576 – Cell. 329.8964212
e-mail: pellegrinivincenzo@gmail.com - pellegrinivincenzo@pec.it

Sommario

1. Premessa	3
2. Verifiche preliminari.....	4
3. Risposte ai quesiti.....	4
4. Allegati	13

1. Premessa

Il Giudice fallimentare del Tribunale di Lanciano con decreto del 19.08.2022 autorizzava la nomina proposta dal curatore fallimentare del sottoscritto quale esperto stimatore nella procedura fallimentare R.F. n. 03/2022 del Tribunale di Lanciano.

Dopo aver accettato la predetta nomina e prima di procedere alla redazione della relazione di stima degli immobili, il sottoscritto, unitamente al curatore, effettuava la verifica della consistenza del patrimonio immobiliare facente parte della proprietà della società dichiarata fallita.

In data 12.10.2022 inoltrava la richiesta dei titoli edilizi inerenti gli immobili oggetto di valutazione al Comune di Fallo.

In data 02.12.2022 il sottoscritto insieme al collaboratore di studio Geom. Di Paolo Pietro e il curatore fallimentare eseguiva l'accesso presso gli immobili alla presenza del rappresentante legale della ditta dichiarata fallita, provvedendo ad effettuare il rilievo dello stato di fatto.

In data 14.12.2022 acquisiva presso il Comune di Fallo la documentazione urbanistica e tecnica inerente gli immobili oggetto di perizia.

L'incarico formulato dal curatore e autorizzato dal giudice fallimentare è il seguente:

"L'accesso del tecnico incaricato e di eventuali collaboratori presso gli immobili di proprietà della società [REDACTED] in liquidazione per i sopralluoghi, i rilievi e lo svolgimento delle attività necessarie alla redazione della relazione di stima; la trascrizione della sentenza di fallimento presso l'Agenzia del Territorio una volta verificata la economicità del bene all'attivo fallimentare; l'eventuale frazionamento della particella originaria su cui sono ubicati i due capannoni della società fallita".

Accertata la economicità della apprensione dei due capannoni all'attivo fallimentare, il sottoscritto in data 13.12.2022 ha provveduto a trascrivere la sentenza di fallimento presso l'Agenzia delle Entrate con Nota di trascrizione R.G. 23131 e R.P. n. 18062 in favore dei creditori del fallimento della [REDACTED]

2. Verifiche preliminari

Esaminati gli atti al fine di identificare i beni di proprietà della ditta dichiarata fallita, eseguito l'accesso presso gli immobili, si è proceduto a frazionare la particella di terreno sul quale sorgono due capannoni identici. Al fine di una migliore appetibilità sul mercato di concerto con il curatore si sono formati due subalterni che identificano i due capannoni con le aree di pertinenza di propria spettanza con ingressi indipendenti. (Vedi allegati)

3. Risposte ai quesiti

Completato tale preliminare controllo, di seguito, si riportano le risultanze di tutta l'attività svolta al fine di avere tutte le informazioni utili per la procedura di vendita dei beni con la relativa formazione dei due lotti e i rispettivi valori da porre a base d'asta.

- 1) **Descrizione dello stato di fatto:** I beni immobili oggetto della presente relazione sono ubicati in Via Cannello snc, del Comune di Fallo (Ch). Si tratta di due opifici artigianali insistenti su un lotto di terreno della superficie complessiva di mq. 5000 circa distinti in catasto (prima del frazionamento effettuato dal sottoscritto come concordato dal curatore) al foglio 9 particella 4033 categoria D1 con rendita pari a €. 13.645,00. Un opificio e le aree di servizio sono adibite allo stoccaggio e vendita di materiale edile e igienico-sanitari, attualmente chiusa in quanto la ditta risulta dichiarata fallita. L'altro capannone risulta locato a terzi insieme alle aree di servizio e movimentazione dove si svolge l'attività di assemblaggio bancali in legno. Come riscontrato in sede di sopralluogo svolto, il lotto ha forma irregolare, in pendenza verso nord. È circondato da due lati da strade comunali. Esistono due accessi carrabili con cancelli motorizzati, il lato sud è recintato nella prima parte, prossima all'ingresso, con muretto basso in c.a., che funge anche da contenimento, nella seconda parte esiste un muretto in c.a sormontato da rete metallica lato est.
- 2) **Realizzazione di due lotti:** Dopo una attenta valutazione dello stato di fatto, al fine di rendere più appetibile la futura vendita del complesso

immobiliare si è proceduto ad una divisione catastale della particella catastale originaria. I nuovi dati catastali per i due lotti sono i seguenti:
Lotto 1: Edificio artigianale riportato nel N.C.E.U. al foglio 9 del Comune di Fallo particella 4033 sub. 1, cat. D/1 cl. 0301 rendita €. 6.787,56 piano T-1;
Lotto 2: Edificio artigianale riportato nel N.C.E.U. al foglio 9 del Comune di Fallo particella 4033 sub. 2, cat. D/1 cl. 0301 rendita €. 6.793,26 piano T-1;

3) **Descrizione Lotti:**

Lotto 1. Si tratta di un edificio adibito a stoccaggio materiali edili, la struttura portante risulta in c.a.p. su fondazioni continue e pannelli in c.a.p., la copertura con tegoli prefabbricati, gli infissi sono in alluminio, le pavimentazioni interne sono del tipo industriale liscio. Gli ambienti sono dotati di impianto idrico-fognario elettrico a norma rispetto all'uso in essere. All'interno sono ricavati ambienti uso ufficio, di mq. 138 su due livelli, i divisori sono in laterizio forato, gli infissi anch'essi in alluminio con accesso diretto verso l'esterno, i pavimenti sono in ceramica così come i rivestimenti ai bagni anche negli ambienti con destinazione ad uffici sono presenti tutti gli impianti tecnologici. In pianta l'edificio si presenta delle seguenti dimensioni mt. 31x26 con altezza sottotrave di mt. 7. Il fabbricato insiste su una corte esterna in parte pavimentata e recintata con accesso diretto dalla strada comunale. Lo spazio esterno è adibito a piazzale deposito e movimentazione delle merci.

Lotto 2. Si tratta di un edificio adibito a realizzazione bancali in legno, la struttura portante risulta in c.a.p. su fondazioni continue e pannelli in c.a.p., la copertura con tegoli prefabbricati, gli infissi sono in alluminio, le pavimentazioni interne sono del tipo industriale liscio. Gli ambienti sono dotati di impianto idrico-fognario elettrico a norma rispetto all'uso in essere. All'interno sono ricavati ambienti uso ufficio, di mq. 138 su due livelli, i divisori sono in laterizio forato, gli infissi anch'essi in alluminio con accesso diretto verso l'esterno, i pavimenti sono in ceramica così come i rivestimenti ai bagni anche negli ambienti con destinazione ad uffici sono presenti tutti gli impianti tecnologici, la parte degli uffici a piano terra risultano al grezzo. In pianta l'edificio si presenta delle seguenti dimensioni mt. 31x26 con altezza sottotrave di mt. 7. Il fabbricato insiste su una corte esterna in parte pavimentata e recintata con accesso

ASTE GIUDIZIARIE® diretto dalla strada comunale. Lo spazio esterno è adibito a piazzale deposito e movimentazione delle merci. Sulla copertura si evidenziano alcune infiltrazioni di acqua dovuta alla scarsa manutenzione delle strutture di copertura. Inoltre sono evidenti delle crepe sulle parti di tamponature

- 4) Entrambi gli edifici sono stati realizzati direttamente dal Comune di Fallo, i lavori sono iniziati nel 2006 e conclusi nel 2008. Il progetto esecutivo è stato approvato con DGC n. 18 del 14.02.2004 e collaudato con atto unico di collaudo del 24.09.2008. Nel 2009 con atto rep. 92/2009 il Comune di Fallo ha venduto alla società ██████████ entrambi gli immobili oggi formanti i due lotti oggetto della presente perizia.
- 5) Dopo aver richiesto al Comune di Fallo i titoli edilizi inerenti gli immobili oggetto della presente perizia, il sottoscritto si è recato in Comune e ha verificato gli atti amministrativi che hanno portato alla realizzazione dei due capannoni. Dalla verifica di detti atti non si evincono difformità rispetto ai progetti approvati, fatta eccezione per il capannone del lotto 1 dove al piano terra risulta ampliata la zona uffici. Detta difformità risulta sanabile con un costo di euro 500,00 di sanzione amministrativa e di €. 1.000,00 per oneri professionali.
- 6) La zona su cui insistono i due edifici oggetto della presente perizia rientra in zona B1 del Piano Paesistico Regionale e in zona P2 del PAI. Dallo strumento urbanistico del Comune di Fallo il lotto è individuato come zona Periferica (Zona Artigianale – Commerciale).
- 7) Si è provveduto ad aggiornare la planimetria catastale in quanto vi erano delle discordanze tra le schede presenti in catasto redatte negli anni passati e lo stato rilevato nel corso del sopralluogo del 02.12.2022;
- 8) Alla data di notifica della sentenza di fallimento, la società dichiarata fallita, sulla base della documentazione dell'Agenzia del Territorio, risultava intestataria per la quota di 1/1 di entrambi gli immobili oggetto

della presente stima; Provenienza dei beni e iscrizioni: Lotto 1 – Immobile riportato in N.C.E.U. al foglio 9 del Comune di Fallo part. 4033 sub. 1, rendita €. 6.787,56 piano T-1 e lotto 2 - Immobile riportato nel N.C.E.U. al foglio 9 del Comune di Fallo particella 4033 sub. 2, cat. D/1 cl. 0301 rendita €. 6.793,26 piano T-1; In data 07.08.2009 è stata costituita la particella al N.C.E.U. in quanto sono stati accatastati i fabbricati realizzati dal Comune di Fallo che era proprietario dei terreni su cui sono stati edificati gli edifici in forza del seguente titolo: Decreto di espropriazione per pubblica utilità trascrizione n. 10295 del 1/2006 reparto PI di Chieti in atti dal 20.06.2006. Con atto del 19.12.2009 pubblico ufficiale Acconcia Domenico con sede in Fallo (Ch) repertorio n. 92 registrato a Lanciano in data 14.01.2010, voltura n. 4054.1/2010 – pratica n. CH0072075 in atti dal 24.03.2010 il Comune di Fallo alienava i due edifici di cui ai lotti 1 e 2 alla società [REDACTED] (CF [REDACTED]). Come risulta da ispezione ipotecaria sui beni di cui ai lotti 1 e 2 esistono le seguenti formalità: 1) Iscrizione del 08.09.2015 Rp 1638, Rg 13757 – ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo; 2) Iscrizione del 08.09.2015 Rp 1639 e Rg 13761 – ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo; 3) Iscrizione del 08.09.2015 Rp 1640 e Rg 13762 – ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo; 4) Iscrizione del 15.11.2018 Rp 2316 e Rg 19279 Ipoteca Conc. Amministrativa/riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo; 5) Trascrizione del 13.12.2022 Rp 18062 e Rg 23131 – Atto giudiziario sentenza dichiarativa di fallimento. Le spese necessarie per la cancellazione delle suddette formalità ammontano a 1176,00 euro.

- 9) Calcolo della superficie commerciale degli immobili oggetto della presente perizia (DPR 23.03.1998 n. 138): LOTTO 1.

Piano Terra:	
Superficie lorda dell'intero piano	mq. 806
Piano Primo:	
Superficie lorda dell'intero piano	mq. 138,00
Superficie piazzale esterno pavimentata mq. 2000 x 10%	Mq. 200,00
Totale superficie commerciale intero immobile	mq. 1144,00

Da una ricerca svolta sui vari annunci presso le agenzie immobiliari si sono rilevati i seguenti valori di riferimento:

Il quadro complessivo tra tutte le categorie d'immobili in vendita a Fallo mostra che negli ultimi 3 mesi i prezzi sono in leggera diminuzione (-2,40%). La leggera diminuzione dei prezzi identificata è almeno parzialmente riconoscibile nel periodo.

Per quanto riguarda più nello specifico i singoli segmenti del mercato a Fallo, è possibile osservare che la tipologia che interessa per la presente perizia, non si riscontrano particolari movimenti sul mercato per ovvie ragioni legate alla minima quantità di immobili simili sul territorio.

L'affidabilità delle quotazioni è conseguentemente limitata. I prezzi a Fallo e comuni limitrofi sono mediamente diversificati e il prezzo richiesto per gli edifici con caratteristiche simile a quelli oggetto della presente perizia in vendita è compreso tra 550,00 €/m² e 650,00 €/m² nel 90% dei casi.

I valori di riferimento dell'osservatorio immobiliare di Agenzia delle entrate, invece, sono di seguito indicati:



[Prenota un appuntamento](#)

[Accesso ai servizi](#)

[Cittadini](#)
[Imprese](#)
[Professionisti](#)
[Intermediari](#)
[Enti e PA](#)
[L'Agenzia](#)

Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / [Banca dati delle quotazioni immobiliari](#) - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: CHIETI

Comune: FALLO

Fascia/zona: Extraurbana/RESTANTE TERRITORIO

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.1

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione: Produttiva



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	175	350	L	0,7	1,4	N
Capannoni tipici	NORMALE	125	250	L	0,5	1	N

Eseguendo una media tra i valori rilevati dalla ricerca sugli annunci e i valori riportati dall'osservatorio immobiliare si ricava che il valore di mercato unitario di riferimento assume il valore di €.
 $600,00 + 350/2 = 475,00$ €/mq

A tale valore di mercato unitario di riferimento vengono applicati i seguenti coefficienti parametrici di valore inerenti l'immobile da valutare:

CARATTERISTICHE AMBIENTALI	NOTE	COEFFICIENTE DI MERITO
Caratteristiche posizionali	buone	0,99
Caratteristiche intrinseche (luminosità, panoramicità, orientamento)	ottime	1,00
Caratteristiche tecnico funzionali	medie	0,9979
Caratteristiche tipologiche	Nella norma	1,00
Stato di conservazione e manutenzione	Nella norma	1,00
Vetustà fisica anno di realizzazione	2008	0,99
Caratteristiche estrinseche (salubrità della zona, ceto prevalente, urbanizzazioni ecc.)	Nella norma	1,00
Coefficiente di merito		0,9780
Quotazione media immobile nuovo di riferimento della zona in €/mq sup. commerciale equivalente		475,00
Probabile valore di mercato immobile oggetto della presente		464,55 €.

perizia tenuto conto del coefficiente di merito in €. /mq. sup. commerciale equivalente

Alla luce delle considerazioni di cui sopra si determina il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto del **lotto 1** in

€. /mq 464,55 x mq. 1144 = **€. 531.445,00**

(Cinquecentotrentunomilaquattrocentoquarantacinque/00 euro)

10) Calcolo della superficie commerciale degli immobili oggetto della presente perizia (DPR 23.03.1998 n. 138): LOTTO 2.

11)

Piano Terra:	
Superficie lorda dell'intero piano	mq. 806
Piano Primo:	
Superficie lorda dell'intero piano	mq. 138,00
Superficie piazzale esterno pavimentata mq. 2000 x 10%	Mq. 200,00
Totale superficie commerciale intero immobile	mq. 1144,00

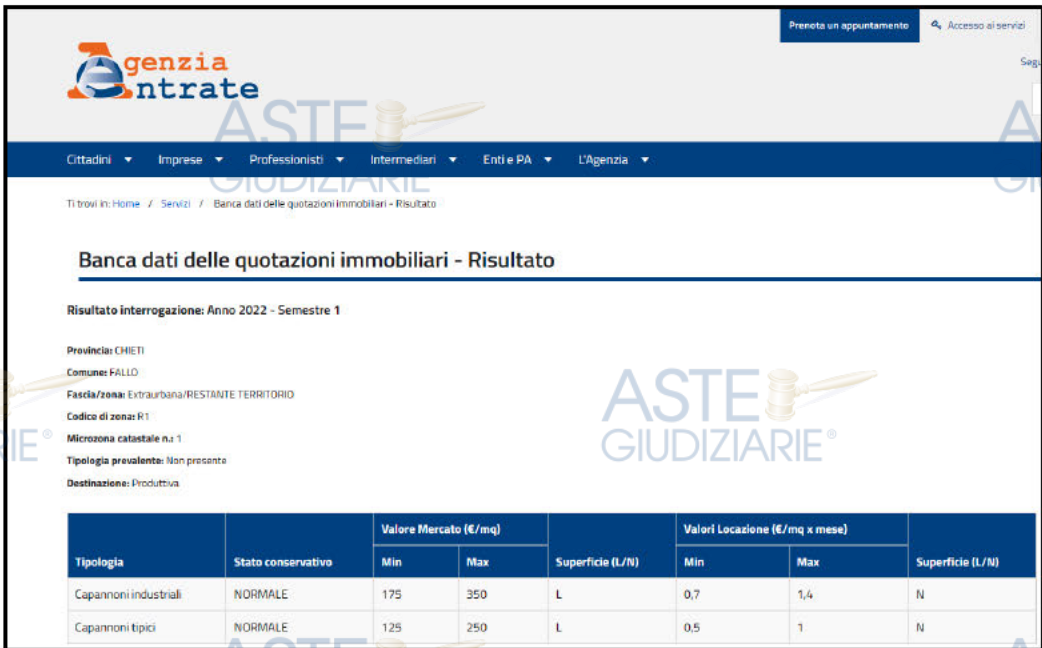
Da una ricerca svolta sui vari annunci presso le agenzie immobiliari si sono rilevati i seguenti valori di riferimento:

Il quadro complessivo tra tutte le categorie d'immobili in vendita a Fallo mostra che negli ultimi 3 mesi i prezzi sono in leggera diminuzione (-2,40%). La leggera diminuzione dei prezzi identificata è almeno parzialmente riconoscibile nel periodo.

Per quanto riguarda più nello specifico i singoli segmenti del mercato a Fallo, è possibile osservare che la tipologia che interessa per la presente perizia, non si riscontrano particolari movimenti sul mercato per ovvie ragioni legate alla minima quantità di immobili simili sul territorio.

L'affidabilità delle quotazioni è conseguentemente limitata. I prezzi a Fallo e comuni limitrofi sono mediamente diversificati e il prezzo richiesto per gli edifici con caratteristiche simile a quelli oggetto della presente perizia in vendita è compreso tra 550,00 €/m² e 650,00 €/m² nel 90% dei casi.

I valori di riferimento dell'osservatorio immobiliare di Agenzia delle entrate, invece, sono di seguito indicati:



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: CHIETI
Comune: FALLO
Fascia/zona: Extraurbana/RESTANTE TERRITORIO
Codice di zona: R1
Microzona catastale n. 1
Tipologia prevalente: Non presente
Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	175	350	L	0,7	1,4	N
Capannoni tipici	NORMALE	125	250	L	0,5	1	N

Eseguendo una media tra i valori rilevati dalla ricerca sugli annunci e i valori riportati dall'osservatorio immobiliare si ricava che il valore di mercato unitario di riferimento assume il valore di €. $600,00 + 350/2 = 475,00$ €/mq

A tale valore di mercato unitario di riferimento vengono applicati i seguenti coefficienti parametrici di valore inerenti l'immobile da valutare:

CARATTERISTICHE AMBIENTALI	NOTE	COEFFICIENTE DI MERITO
Caratteristiche posizionali	buone	0,99
Caratteristiche intrinseche (luminosità, panoramicità, orientamento)	ottime	1,00
Caratteristiche tecnico funzionali	medie	0,9879
Caratteristiche tipologiche	Nella norma	1,00
Stato di conservazione e manutenzione	Nella norma	1,00
Vetustà fisica anno di realizzazione	2008	0,99
Caratteristiche estrinseche (salubrità della zona, ceto prevalente, urbanizzazioni ecc.)	Nella norma	1,00
Coefficiente di merito		0,9682
Quotazione media immobile nuovo di riferimento della zona in		475,00

€/mq sup. commerciale equivalente	
Probabile valore di mercato immobile oggetto della presente perizia tenuto conto del coefficiente di merito in €. /mq. sup. commerciale equivalente	459,89 €. /mq

Alla luce delle considerazioni di cui sopra si determina il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto del **lotto 2** in

€/mq 459,89 x mq. 1144 = **€. 526.114,00**

(Cinquecentoventiseimilacentoquattordici/00 euro)

12) I beni oggetto della presente relazione formano due lotti così come individuati catastalmente. Lotto 1 - Fabbricato da cielo a terra ubicato in Via Cancelli snc zona artigianale del Comune di Fallo (CH), destinato a deposito materiali edili e in parte a esposizione e ufficio, compreso il piazzale a servizio e aree verdi al catasto fabbricati foglio 9 particella 4033 sub 1 intestato a [REDACTED] C.F. [REDACTED], confina su un lato con strada comunale, su altro lato con altro fabbricato di cui al sub. 2.

13) I beni oggetto della presente relazione formano due lotti così come individuati catastalmente. Lotto 2 - Fabbricato da cielo a terra ubicato in Via Cancelli snc zona artigianale del Comune di Fallo (CH), destinato a realizzazione imballaggi in legno e in parte a ufficio, compreso il piazzale a servizio e aree verdi al catasto fabbricati foglio 9 particella 4033 sub 2 intestato a [REDACTED] C.F. [REDACTED], confina su un lato con strada comunale, su altro lato con altro fabbricato di cui al sub. 1

14) L'immobile oggetto del lotto 1 è occupato dalla ditta esecutata, mentre l'immobile di cui al lotto 2 è in locazione con regolare contratto registrato in data 15.10.2020 con scadenza 30.09.2026 per un importo di € 9.600,00 +IVA annui per circa il 50% della superficie. Da informazioni assunte presso il curatore, si riferisce che:

a. dopo la registrazione del suddetto contratto, il canone di locazione è stato portato ad euro 1.550,00/mese oltre i.v.a. per il

capannone, ivi comprese le parti esterne; ad oggi sono in corso le trattative per regolarizzare tale situazione, mediante la sottoscrizione di un contratto di affitto transitorio;

- b. lo stesso è receduto dal predetto contratto, ex art. 80 L.F.; tale recesso ha effetto decorsi 4 (quattro) anni dalla dichiarazione di fallimento.

- 15) Per l'immobile di cui al lotto nr. 2, è stato redatto l'attestazione di prestazione energetica, come da documentazione allegata.

- 16) Non risultano che siano in corso procedure di esproprio per pubblica utilità.

- 17) Si vedano planimetrie degli immobili (allegato 8) e documentazione fotografica (allegato 16)

- 18) Descrizione lotto 1: Piena proprietà di un fabbricato, ubicato nel Comune di Fallo (CH) in Via Cancellò snc. Il fabbricato è costituito da un piano terra destinato a deposito, da un piano primo destinato a esposizione, oltre alla corte esclusiva. La struttura della costruzione è in struttura in c.a.p., pannelli di tamponatura in c.a.p. tegoli di copertura. L'accesso alla proprietà avviene direttamente dalla strada comunale tramite un cancello.

Dati Catastali: Catasto Fabbricati, Comune di Fallo (CH), **Foglio 9, particella 4033 sub. 1**, piano T-1 categoria D/1, Rendita € 6787,56.

Confinanti: strada comunale, immobile di cui al lotto 2;

PREZZO BASE D'ASTA: € 531.445,00 (diconsi euro cinquecentotrentunoquattrocentoquarantacinque/00).

- 19) Descrizione lotto 2: Piena proprietà di un fabbricato, ubicato nel Comune di Fallo (CH) in Via Cancellò snc. Il fabbricato è costituito da un piano terra destinato a deposito, da un piano primo destinato a uffici, oltre alla corte esclusiva. La struttura della costruzione è in struttura in c.a.p., pannelli di tamponatura in c.a.p. tegoli di copertura. L'accesso alla proprietà avviene direttamente dalla strada comunale tramite un cancello.

Dati Catastali: Catasto Fabbricati, Comune di Fallo (CH), **Foglio 9, particella 4033 sub. 2**, piano T-1 categoria D/1, Rendita € 6.793,26.

Confinanti: strada comunale, immobile di cui al lotto 1;

PREZZO BASE D'ASTA: € 526.114,00 (diconsi euro cinquecentoventiseicentoquattordici/00).

- 20) Si allega separatamente la versione della perizia redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali.
- 21) Verifica congruità canone di locazione. Da una verifica dei contratti di locazione in essere per strutture simili e da quello che si evince dalla banca dati OMI dell'agenzia delle entrate di può ricavare che il prezzo di riferimento per la stipula di contratti di locazione corrisponde ad €. 1,30 al mq/mese. Nello specifico per i due capannoni che hanno una superficie di circa 1144 mq abbiamo un canone mensile di €. 1.500,00/mese.

Si ringrazia per la fiducia accordata e si rimane a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento e/o approfondimento.

Il CTU
Arch. Vincenzo Pellegrini

