
TRIBUNALE DI PESCARA



SEZIONE FALLIMENTARE

Oggetto: **Relazione di stima nell'ambito della procedura fallimentare N. 14/2017 R.F. Fallimento**
[REDACTED] con sede in PESCARA (PE) alla Strada Fosso
Cavone 39/41.

Giudice Delegato:

Dr.ssa Domenica Capezzerà

Curatore fallimentare:

Avv. Ludovico De Benedictis



RELAZIONE DI STIMA DEI BENI IMMOBILI



Tecnico estimatore incaricato:

Arch. Paolo TARICANI

Via di Sotto n. 86 – PESCARA.



SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Lotto n. 1	5
Titolarità	6
Confini	6
Consistenza	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali	10
Stato conservativo	11
Parti Comuni	11
Servitù, censo, livello, usi civici	11
Caratteristiche costruttive prevalenti	11
Stato di occupazione	12
Provenienze Ventennali	13
Formalità pregiudizievoli	16
Normativa urbanistica	18
Regolarità edilizia	19
Vincoli	21
Stima / Formazione lotti	23
Riepilogo bando d'asta	30
Lotto N. 1	30
Schema riassuntivo PROCEDURA FALLIMENTARE 14/2017 del R.F.	31
Lotto N. 1	31
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	32
Lotto n. 2	34
Titolarità (Bene n. 2)	35
Titolarità (Bene n. 3)	35
Titolarità (Bene n. 4)	36
Confini (Beni nn. 2, 3 e 4)	36
Consistenza (Bene n. 2: fg. 33 part. 396 Sub. 1 - cat. D/1)	37
Consistenza (Bene n. 3: fg. 33 part. 2095 - cat. D/1)	37
Consistenza (Bene n. 4: fg. 33 part. 2097 - cat. D/1)	37
Cronistoria Dati Catastali (Bene n. 2: fg. 33 part. 396 Sub. 1 - cat. D/1)	38
Cronistoria Dati Catastali (Bene n. 3: fg. 33 part. 2095 - cat. D/1)	38
Cronistoria Dati Catastali (Bene n. 4: fg. 33 part. 2097 - cat. D/1)	39
Dati Catastali	40



Precisazioni (Beni nn. 2, 3 e 4).....	42
Stato conservativo (Beni nn. 2, 3 e 4).....	42
Servitù, censo, livello, usi civici (Beni nn. 2, 3 e 4).....	42
Caratteristiche costruttive prevalenti (Beni nn. 2, 3 e 4).....	42
Stato di occupazione (Beni nn. 2, 3 e 4).....	43
Provenienze Ventennali (Bene n. 2: fg. 33 part. 396 Sub. 1 - cat. D/1).....	44
Provenienze Ventennali (Bene n. 4: fg. 33 part. 2097 - cat. D/1).....	47
Formalità pregiudizievoli (Bene n. 2: fg. 33 part. 396 Sub. 1 - cat. D/1).....	49
Formalità pregiudizievoli (Bene n. 3: fg. 33 part. 2095 - cat. D/1).....	50
Formalità pregiudizievoli (Bene n. 4: fg. 33 part. 2097 - cat. D/1).....	52
Normativa urbanistica (Beni nn. 2, 3 e 4).....	53
Regolarità edilizia	54
Vincoli od oneri condominiali.....	55
Stima / Formazione lotti	56
CONCLUSIONI (Lotto n. 2 relativo ai beni nn. 2, 3 e 4).....	61
Schema riassuntivo PROCEDURA FALLIMENTARE 14/2017 del R.F.....	63
Lotto N. 2	63
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	65
(Bene n. 2: fg. 33 part. 396 Sub. 1 - cat. D/1).....	65
(Bene n. 3: fg. 33 part. 2095 - cat. D/1).....	66
(Bene n. 4: fg. 33 part. 2097 - cat. D/1).....	67



INCARICO

Il Tribunale di Pescara, con sentenza dichiarativa di fallimento in data 23/02/2017, depositata presso la Cancelleria Civile Fallimentare in data 07/03/2017, dichiarava il fallimento della Società [REDACTED] alla Strada Fosso Cavone n. 39/41.

La sentenza dichiarativa di fallimento della Società [REDACTED] 14/2017 R.F., veniva trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Pescara in data 09/03/2017 con Registro particolare n. 2100 e Registro generale n. 3039 (Cfr. estratto della sentenza dichiarativa di fallimento in **Allegato n. 1**).

Con riferimento alla predetta procedura fallimentare, il Curatore Avv. Ludovico De Benedictis, con nota in data 10/07/2017, nominava il sottoscritto Arch. Paolo TARICANI (Cfr. **Allegato n. 2**), con recapito professionale in Pescara alla Via di Sotto n. 86 ed iscritto all'Albo degli Architetti e P.P.C. della Provincia di Pescara con il n. 893, quale "Perito estimatore", al fine di eseguire una stima dei beni immobili acquisiti all'attivo.

PREMESSA

I beni acquisiti nella procedura fallimentare n. 14/2017 R.F. sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1 - Capannone industriale** (PE) sito in Pescara alla Via Salara Vecchia, 136, distinto al NCEU al fg. 34, part. 372 sub. 1, zc 3, cat. D/7. (Coord. Geografiche: 42°23'43.9"N 14°02'48.3"E)
- **Bene n° 2 - Opificio artigianale** sito in Pescara alla Via Raiale n. 189, distinto al NCEU al fg. n. 33 del Comune di Pescara particella n. **396 sub. 1**, zc. 3, cat. D/1 (Coord. Geografiche: 42°26'49.3"N 14°11'20.4"E);
- **Bene n° 3 - Opificio artigianale** sito in Pescara alla Via Raiale n. 189, distinto al NCEU al fg. n. 33 del Comune di Pescara particella n. **2095**, zc. 3, cat. D/1 (Coord. Geografiche: 42°26'49.3"N 14°11'20.4"E);
- **Bene n° 4 - Opificio artigianale** sito in Pescara alla Via Raiale n. 189, distinto al NCEU al fg. n. 33 del Comune di Pescara particella n. **2097**, zc. 3, cat. D/1 (Coord. Geografiche: 42°26'49.3"N 14°11'20.4"E).

Considerata la natura degli immobili acquisiti nel fallimento n. 14/2017 R.F., si è proceduto alla formazione di n. 2 lotti, dove il primo lotto è costituito dal solo bene n. 1 ubicato in Pescara alla Via Salara Vecchia n. 136 ed il secondo lotto è costituito dai beni nn. 2, 3 e 4 poiché ricadenti in un'area delimitata da un'unica recinzione ed aventi tutti la stessa categoria catastale.

LOTTO N. 1

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Il **lotto n. 1** è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 1** - Capannone industriale (PE) sito in Pescara alla Via Salara Vecchia, 136, distinto al NCEU al fg. 34, part. 372 sub. 1, zc 3, cat. D/7.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Descrizione sommaria del bene:

Piena proprietà di immobile censito al fg. 34 part. 372 sub. 1 cat. D/7 sito in Pescara alla via Salara Vecchia n. 136, costituito da intero fabbricato, da cielo a terra, parzialmente soppalcato, **ad uso industriale** al piano terra con annessi Uffici al piano primo, con circostante area della superficie, tra coperto e scoperto, di mq 2454 circa, sulla quale insistono anche un locale prefabbricato utilizzato come box-deposito, una cabina di trasformazione elettrica ed una porzione di area destinata a parcheggio ed area di manovra.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

-



Rea CCIAA di Pescara n. 139562 (Cfr. Allegato n. 24)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

Società **SGATTONI OFFICINE SRL** (Proprietà per la quota di 1/1)

CONFINI

L'unità immobiliare del presente lotto confina con: strada comunale denominata Via Salara Vecchia, a sud-ovest con la particella 384, a nord-est con le particelle 1136-1137-1138-1139, e a nord-ovest con la particella 370, salvo altri e variati confini.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie netta [mq]	Superficie lorda [mq]	Coefficiente	Superficie Convenzionale [mq]	Altezza utile [m]	Piano
piano terra (1° porzione area produttiva)	231,15	250,62	1,00	250,62	3,50	T
piano terra (2° porzione area produttiva)	618,56	648,36	1,00	648,36	7,45	T
box-deposito	22,96	25,21	1,00	25,21	2,42	T
incidenza area di manovra circostante il fabbricato	1215,07	1215,07	0,05	60,75		
totale parziale superficie convenzionale piano terra (area produttiva)				984,94	mq	
piano primo (Uffici)	218,27	258,55	1,00	258,55	2,85	1
incidenza area di manovra circostante il fabbricato	339,93	339,93	0,05	17,00		T
totale parziale superficie convenzionale piano primo (Uffici)				275,55	mq	
Totale superficie convenzionale:				1260,49	mq	
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1260,49	mq	

Il bene non risulta comodamente divisibile in natura.

Per il calcolo della superficie convenzionale si sono adottati dei coefficienti che rispondono ai criteri di determinazione della superficie omogeneizzata stabiliti dal DPR 138/98.

Per quanto non espressamente riportato si rimanda al rilievo planimetrico dello stato di fatto in allegato n. 8.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/10/2010 al 06/07/2017		Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 372, Sub. 1 zc. 3, cat. D/7 Rendita € 12'916,00 Piano T-1 VIA SALARA VECCHIA, 136 - PESCARA
Dal 05/10/2007 al 25/01/2010	XXX per la quota di 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 372, Sub. 1 zc. 3, cat. D/7 Rendita € 12'916,00 Piano T-1 VIA SALARA VECCHIA, 136 - PESCARA
Dal 05/10/2007 al 27/11/2008	XXXX per la quota di 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 372, Sub. 2 zc. 3, cat. C/6, cl. 1, cons. 182 mq Rendita € 234,99

Periodo	Proprietà	Dati catastali
		Piano T VIA SALARA VECCHIA, 136 - PESCARA
Dal 09/05/2005 al 27/11/2008	XXXXX per la quota di 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 372, Sub. 3 zc. 3, cat. C/6, cl. 1, cons. 19 mq Rendita € 24,53 Piano T Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 372, Sub. 4 zc. 3, cat. C/6, cl. 1, cons. 45 mq Rendita € 58,10 Piano T Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 372, Sub. 5 zc. 3, cat. C/6, cl. 1, cons. 26 mq Rendita € 33,57 Piano T Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 372, Sub. 6 zc. 3, cat. C/6, cl. 1, cons. 26 mq Rendita € 33,57 Piano T VIA SALARA VECCHIA, 136 - PESCARA
Dal 27/05/2004 al 05/10/2007	XXXXXX con sede in MILANO, cod.fisc. XXXXX, proprietà per la quota di 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 372, Sub. 1 zc. 3, cat. D/7 Rendita € 12'916,00 Piano T-1 Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 372, Sub. 2 zc. 3, cat. C/6, cl. 1, cons. 182 mq Rendita € 234,99 Piano T VIA SALARA VECCHIA, 136 - PESCARA
Dal 24/11/1999 al 27/05/2004	XXXXX , proprietà per la quota di 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 372, Sub. 1 zc. 3, cat. D/7 Rendita € 12'916,00 Piano T-1 VIA SALARA VECCHIA, 136 - PESCARA
Dal 28/06/1995 al 27/05/2004	XXXX nato a cod.fisc. , proprietà per la quota di 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 372, Sub. 2 zc. 3, cat. C/6, cl. 1, cons. 182 mq Rendita € 234,99 Piano T VIA SALARA VECCHIA, 136 - PESCARA
Dal 28/06/1995 al 10/11/2004	XXXXX, nato , cod.fisc. , proprietà per la quota di 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 372, Sub. 3 zc. 3, cat. C/6, cl. 1, cons. 19 mq Rendita € 24,53 Piano T Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 372, Sub. 4 zc. 3, cat. C/6, cl. 1, cons. 45 mq Rendita € 58,10 Piano T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
		Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 372, Sub. 5 zc. 3, cat. C/6, cl. 1, cons. 26 mq Rendita € 33,57 Piano T Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 372, Sub. 6 zc. 3, cat. C/6, cl. 1, cons. 26 mq Rendita € 33,57 Piano T VIA SALARA VECCHIA, 136 - PESCARA
Dal 04/08/1994 al 24/11/1999	XXX, proprietà per la quota di 1/1 in comunione legale dei beni.	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 372 zc. 3, cat. D/8 Rendita € 12'916,00 Piano T-1 VIA SALARA VECCHIA, 136 - PESCARA
Dal 24/02/1987 al 07/12/1995	XXXX, cod.fisc. proprietario per la quota di 3/4 in regime di comunione legale dei beni con YYYY. YYYY, nata c.f. proprietaria per la quota di 1/4 .	Catasto Terreni Fg. 34, Part. 372 Qualità/Classe: Seminativo/1 Sup. 874 mq
Dal 19/08/1982 al 24/02/1987	XXXXX, nato a cod.fisc. proprietario per la quota di 1/4 in regime di comunione legale dei beni con YYYYY YYYYY, nata a proprietaria per la quota di 1/4. ZZZZ nata cod.fisc. , proprietario per la quota di 1/4. WWWW, nato a cod.fisc. proprietario per la quota di 1/4.	Catasto Terreni Fg. 34, Part. 372 Qualità/Classe: Seminativo/1 Sup. 874 mq
Dal 24/02/1987 al 07/12/1995	XXXXX, nato a proprietario per la quota di 1/4 in regime di comunione legale dei beni con YYYYY YYYYY nata a , c.f. proprietaria per la quota di 1/4. ZZZZZZ nata a , cod.fisc. proprietario per la quota di 1/4. XXXX,	Catasto Terreni Fg. 34, Part. 472 Qualità/Classe: Vigneto/1 Sup. 1580 mq

Periodo	Proprietà	Dati catastali
	proprietario per la quota di 1/4.	
Dal 19/08/1982 al 24/02/1987	XXXX nato a cod.fisc. proprietario per la quota di 1/4 in regime di comunione legale dei beni con YYYY YYYY, nata a , c.f. , proprietaria per la quota di 1/4. ZZZZ, nata a cod.fisc. proprietario per la quota di 1/4. WWWW nato a cod.fisc. , proprietario per la quota di 1/4.	Catasto Terreni Fg. 34, Part. 472 Qualità/Classe: Vigneto/1 Sup. 1580 mq

La particella 372 sub. 1 deriva dalla p. 372 (senza sub.) che a sua volta deriva dalle particelle 372 e 472 del foglio 34 del Comune di Pescara, giusta variazione in atti dal 07/12/1995.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	34	372	1	3	D/7				€ 12'916,00	T-1	

Corrispondenza catastale

Dal confronto tra la planimetria catastale (Cfr. Allegato n.7) e lo stato dei luoghi (Cfr. rilievo planimetrico in allegato n. 8) emerge quanto segue.

Al piano terra:

- il locale cabina di trasformazione elettrica non risulta corrispondente con quanto rilevato dallo stato dei luoghi. Attualmente la cabina elettrica risulta ubicata all'esterno dell'area recintata ma in posizione adiacente ad un vano precedentemente destinata a cabina elettrica.

- non risulta rappresentato il vano ascensore di collegamento tra il piano terra ed il locale deposito del primo piano.

- il box Ufficio nella zona soppalcata (indicata con h=4,00) non presenta le stesse dimensioni di quello attualmente presente sui luoghi;

- la scala del soppalco sovrastante il vano spogliatoi presenta un differente orientamento planimetrico;

al piano primo:

- risulta variato il locale commerciale e deposito a vantaggio di una maggiore superficie di disimpegno;

- non risulta rappresentato il vano ascensore di collegamento tra il piano terra ed il locale deposito del primo piano.

Pertanto, alla luce di quanto sopra si rende necessario operare un aggiornamento della planimetria catastale mediante procedura DOCFA al fine di eliminare le difformità riscontrate.

Per l'aggiornamento della planimetria catastale mediante procedura DOCFA si stima una spesa presuntiva di circa € 500,00 oltre IVA ed oneri fiscali di legge.

STATO CONSERVATIVO

Nel complesso l'intero compendio immobiliare appartenente al presente lotto si trova in buone condizioni manutentive.

PARTI COMUNI

Il bene appartenente al presente lotto risulta dotato di corte esclusiva di manovra in parte destinato a parcheggio privato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVILI

Come da ispezione ipotecaria del 06/10/2017 (Cfr. Allegato n. 23), tra le formalità in elenco si evince l'esistenza di una trascrizione del 19/04/2005 con Rp 4014 e Rg 6352 relativa ad un atto di "Costituzione di diritti reali a titolo oneroso" a rogito del Notaio Dr.ssa Colantonio Elena in Penne del 08/04/2005 Rep. 5880/806 (Cfr. nota di trascrizione in allegato n. 23), a favore di XXXX con sede a ROMA per il diritto di ELETTRODOTTO; contro XXX con sede a MILANO per il diritto di elettrodotto. Con tale Atto la Concedente accorda all'ENEL a titolo di servitù e specificatamente di servitù di elettrodotto a carico dell'immobile censito al Fg. 34 part. 372 sub. 1, mediante CABINA ELETTRICA e passaggio di condutture elettriche interrate a bassa tensione per l'alimentazione delle forniture ubicate all'interno del complesso edilizio di proprietà della Concedente.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Epoca realizzazione fabbricato: anno 1987;

Strutture verticali: struttura portante in componenti modulari prefabbricati in c.a.v - c.a.p.;

Pareti esterne: in pannelli modulari prefabbricati in c.a.v.;

Pavimentazione interna: all'interno del capannone la pavimentazione è costituita da pavimento in cemento di tipo industriale; al piano terra i locali adibiti a spogliatoi e servizi igienici presentano una pavimentazione in gres porcellanato; al piano primo gli uffici presentano una pavimentazione interna costituita da piastrelle in grès porcellanato;

Pareti interne: pareti in profilati di alluminio e vetro per i box-ufficio, in laterizio forato intonacato nei locali ad uso spogliatoio/servizi igienici al piano terra; pareti in laterizio intonacato al piano primo;

Infissi esterni: gli infissi esterni del piano Uffici sono prevalentemente costituiti da infissi in alluminio verniciato con lastre in vetro-camera.

Infissi interni: gli infissi interni agli uffici del piano primo sono prevalentemente costituiti da porte in legno tamburato;

Scale: si rileva una scala interna che dal cortile interno del lotto conduce all'ingresso autonomo degli uffici posti al piano primo;

Ascensore/montacarichi: presente. L'ascensore/montacarichi pone in collegamento il piano terra dell'area produttiva con il deposito posto al piano primo.

Impianto elettrico: canalizzato al piano terra ed parte in sottotraccia e parte con cavidotti a vista al piano primo;

Impianto idrico: presente ai piani terra e primo;

Impianto termico: l'impianto termico non risulta funzionante. Risultano invece installati in alcuni ambienti del piano primo dei fan-coil a parete, pur essendo il piano primo dotato di controsoffittatura di tipo modulare.

Dotazioni comuni: corte esclusiva di manovra e parcheggio interno;

Condizioni generali dell'immobile: le condizioni generali dei locali in questione possono ritenersi buone.

(Cfr. rilievo fotografico in **allegato n. 9**)

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione di immobile ad uso commerciale opponibile alla procedura.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 05/07/2016 al n. 5255 serie 3T c/o Ag. Entrate di Pescara;
- Durata contratto: 9 anni (con possibilità di tacito rinnovo per ulteriori 9 anni);
- Scadenza contratto: 30/06/2025;
- Scadenza disdetta: 24 mesi prima della scadenza.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 1'500,00 (euro millecinquecento/00)

L'immobile risulta occupato da XXXXXX con sede legale in XXXXXXX, c.f. e p.IVA n. XXXXX, iscritto al Registro delle Imprese Rea CCIAA di Pescara al n. XXXX con contratto di locazione di immobile ad uso commerciale distinto in Catasto Fabbricati con il fg. 34 part. 372, sub. 1, zona 3, Cat. D/7, stipulato in data 04/07/2016 registrato a Pescara in data 05/07/2016 con il n. 5255 (Cfr. Allegato n. 15).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/08/1982	XXXX, nato a proprietario per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni con XXXX, nato a proprietario per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni; Il titolo è riferito: al terreno censito al C.T. con il fg. n. 34 del Comune di PESCARA (PE) part. 372, qualità/classe Seminativo/1, sup. 874 mq ed al terreno censito al C.T. con il fg. n. 34 del Comune di PESCARA (PE) part. 472, qualità/classe Vigneto/1, sup. 1580 mq.	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dr. MASTRO DI ROSCIANO (PE)	09/08/1982	25348	4135
		TRASCRIZIONE			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ag. delle Entrate (Servizi di Pubblicità Immobiliare) di Pescara	24/08/1982	6088	5021
Dal 24/02/1987	XXXX, nato a proprietario per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni con XXXXnata a proprietaria per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni con La proprietà del Sig. è riferita: al terreno censito al C.T. con il fg. n. 34 del Comune di PESCARA (PE) part. 372, qualità/classe Seminativo/1, sup. 874 mq ed al terreno censito al C.T. con il fg. n. 34 del Comune di PESCARA (PE) part. 472,	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dr. MASTROBERARDINO DI ROSCIANO (PE)	24/02/1987	57711	10407
		TRASCRIZIONE			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ag. delle Entrate (Servizi di Pubblicità Immobiliare) di Pescara	05/03/1987	2178	1830
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		PESCARA	30/08/1982	5827	
		PESCARA	02/03/1987	1879	

Periodo	Proprietà	Atti			
	qualità/classe Vigneto/1, sup. 1580 mq. Il Sig. xxxxxx acquista i sopra citati beni per la quota di 2/4 in forza di contratto di compravendita dai Sig.ri xxxxx xxx proprietari ciascuno per la quota di 1/4 in regime di comunione legale dei beni.				
Dal 27/05/2004	A favore di: XXXX con sede in MILANO (MI), cod.fisc. proprietaria per la quota di 1/1 del bene censito al C.F. con il fg. n. 34 del Comune di PESCARA (PE) part. 372 sub. 1, cat. D/7. Contro: XXXXX nato a proprietario per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni con XXXX XXXXX nata a proprietaria per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni con Il titolo è riferito ai seguenti beni: - fabbricato industriale distinto in catasto al fg. 34 part. 372 sub. 1 cat. D/7 piani T-1; - autorimessa distinta in catasto con il fg. 34 part. 372 sub. 2 cat. C/6 cons. 182 mq	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dr. Di Pierdomenico Giovanni di Cepagatti (PE)	27/05/2004	15879	5069
		TRASCRIZIONE			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ag. delle Entrate (Servizi di Pubblicità Immobiliare) di Pescara	31/05/2004	8646	5907
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/05/2005	XXXXX nato a proprietario per la quota di 1/1 Il titolo è riferito ai seguenti beni: - posto auto scoperto in catasto al fg. 34 part. 372 sub. 3 cat. C/6 cons. 19 mq; - posto auto scoperto in catasto al fg. 34 part. 372 sub. 4 cat. C/6 cons. 45 mq; - posto auto scoperto in catasto al fg. 34 part. 372 sub. 5 cat. C/6 cons. 26 mq; - posto auto scoperto in	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dr. Di Pierdomenico Giovanni di Cepagatti (PE)	09/05/2005	19867	5927
		TRASCRIZIONE			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ag. delle Entrate (Servizi di Pubblicità Immobiliare) di Pescara	12/05/2005	7912	4798
		Registrazione			

Periodo	Proprietà	Atti			
	catasto al fg. 34 part. 372 sub. 6 cat. C/6 cons. 26 mq.	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/10/2007	XXXXXX, nato a proprietario per la quota di 1/1. Il titolo è riferito ai seguenti beni: - fabbricato industriale distinto in catasto al fg. 34 part. 372 sub. 1 cat. D/7 piani T-1; - autorimessa distinta in catasto con il fg. 34 part. 372 sub. 2 cat. C/6 cons. 182 mq	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dr. Di Pierdomenico Giovanni di Cepagatti (PE)	05/10/2007	26299	8556
		TRASCRIZIONE			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ag. delle Entrate (Servizi di Pubblicità Immobiliare) di Pescara	11/10/2007	19487	11914
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/01/2010		ATTO DI CONFERIMENTO IN SOCIETÀ			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dr. Di Pierdomenico Giovanni di Cepagatti (PE)	25/01/2010	29624	10920
		TRASCRIZIONE			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ag. delle Entrate (Servizi di Pubblicità Immobiliare) di Pescara	24/02/2010	3453	2216
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile acquisito nella procedura fallimentare n. 14/2017 R.F.:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Come da ispezione ipotecaria del 06/10/2017 (Cfr. Allegato n. 23), tra le formalità in elenco si evince l'esistenza di una trascrizione del 19/04/2005 con Rp 4014 e Rg 6352 relativa ad un atto di "Costituzione di diritti reali a titolo oneroso" a rogito del Notaio Dr.ssa Colantonio Elena in Penne del 08/04/2005 Rep. 5880/806 (Cfr. nota di trascrizione in allegato n. 23), a favore di XXXXX con sede a ROMA per il diritto di ELETTRODOTTO; contro XXXX con sede a MILANO per il diritto di elettrodotto. Con tale Atto la Concedente accorda all'ENEL a titolo di servitù e specificatamente di servitù di elettrodotto a carico dell'immobile censito al Fg. 34 part. 372 sub. 1, mediante CABINA ELETTRICA e passaggio di condutture elettriche interrate a bassa tensione per l'alimentazione delle forniture ubicate all'interno del complesso edilizio di proprietà della Concedente.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di PESCARA aggiornate al 06/10/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONI

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
Iscritto a PESCARA il 11/10/2007
Reg. gen. 19488 - Reg. part. **3851**
Quota: 1/1
Importo: € 2'275'000,00
A favore di
Contro [REDACTED]
Capitale: € 1'300'000,00
Rogante: Notaio Dr. Di Pierdomenico Giovanni
Data: 05/10/2007
Repertorio: 26300/8557
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a PESCARA il 04/12/2014
Reg. gen. 12472 - Reg. part. **1776**
Quota: 1/1
Importo: € 220'000,00
A favore di
Contro [REDACTED]
Capitale: € 128'451,68
Rogante: TRIBUNALE DI PESCARA
Data: 07/10/2014
Repertorio: 1870
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a PESCARA il 19/11/2015
Reg. gen. 13693 - Reg. part. **2200**
Quota: 1/1
Importo: € 224'947,26
A favore di
Contro [REDACTED]

Capitale: € 224'947,26
Rogante: TRIBUNALE DI PESCARA
Data: 16/11/2015
Repertorio: 1940/2015



- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a PESCARA il 14/12/2015
Reg. gen. 14844 - Reg. part. **2367**
Quota: 1/1
Importo: € 180'000,00
A favore di
Contro [REDACTED]
Capitale: € 128'343,09
Rogante: TRIBUNALE DI PESCARA
Data: 28/11/2015
Repertorio: 2029

- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE**
derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Iscritto a PESCARA il 26/02/2016
Reg. gen. 2389 - Reg. part. **358**
Quota: 1/1
Importo: € 701'722,86
A favore di
Contro [REDACTED]
Capitale: € 350'861,43
Rogante:
Data: 25/02/2016
Repertorio: 688/8316

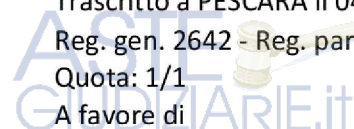


- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE**
derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Iscritto a PESCARA il 07/09/2016
Reg. gen. 10882 - Reg. part. **1808**
Quota: 1/1
Importo: € 362'677,26
A favore di
Contro [REDACTED]
Capitale: € 181'338,63
Rogante:
Data: 06/09/2016
Repertorio: 783/8316



TRASCRIZIONI

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a PESCARA il 04/03/2016
Reg. gen. 2642 - Reg. part. **1745**
Quota: 1/1
A favore di



Contro [REDACTED]

Note:

Il sopra indicato verbale di pignoramento immobiliare riguarda l'immobile censito al fg. 34 part. 372 sub. 1 cat. D/7 sito in Pescara alla via Salara vecchia n. 136. Nel quadro "D" si legge: "Si precisa che l'unità immobiliare oggetto del pignoramento è descritta nel quadro "B" della presente nota è costituita da intero fabbricato, da cielo a terra, parzialmente soppalcato, ad uso industriale, con circostante area della superficie, tra coperto e scoperto, di mq 2454 circa, sulla quale insiste un locale prefabbricato destinato a cabina ENEL ed una porzione di area destinata a parcheggio".

• **ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO**

Trascritto a PESCARA il 09/03/2017

Reg. gen. 3039 - Reg. part. **2100**

Pubblico Ufficiale: TRIBUNALE DI PESCARA

Data: 08/03/2017

Repertorio: 14

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di PESCARA, si è riscontrato che gli oneri di cancellazione totale delle formalità pregiudizievoli a carico dell'acquirente attualmente risultano essere:

1) Per la cancellazione delle TRASCRIZIONI si ha un costo unitario pari a 294,00 €/cad, derivante da:
€ 200,00 (tariffa minima) + € 59,00 (per bolli) + € 35,00 (per tasse ipotecarie) = 294,00 €/cad;

2) Per la cancellazione delle ISCRIZIONI VOLONTARIE il costo unitario è pari a 35,00 €/cad;

3) Per la cancellazione delle ISCRIZIONI GIUDIZIALI si hanno i seguenti costi:

- 0,50% della somma iscritta (con un minimo di € 200,00);

- € 59,00 per bolli;

- € 35,00 per tasse ipotecarie.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile in questione ad uso Attività industriale con annessi Uffici, è ubicato in Via Salara Vecchia n. 136, nella zona industriale della città di Pescara e ricade all'interno della zona omogenea D2 "Impianti ed Attrezzature Artigianali, Industriali ed assimilati" del Piano Regolatore Generale del Comune di Pescara (PE), nei pressi del nucleo industriale ASI.



AUTORIZZAZIONI EDILIZIE

L'immobile oggetto della presente relazione, ricadenti nella procedura fallimentare n. 14/2017 R.F. di che trattasi, risultano interessati dai seguenti titoli abilitativi:

- 1) **Concessione Edilizia del 03/02/1987** per la costruzione di un edificio commerciale da realizzare in Pescara alla Via Salara Vecchia;
- 2) **Concessione Edilizia n. 94 del 09/03/1987** per la costruzione di un edificio commerciale da realizzare in Pescara alla Via Salara Vecchia, sull'area distinta in catasto al foglio n. 34 particelle 372 e 472;
- 3) **Concessione Edilizia n. 527/87** rilasciata dal Comune di Pescara in data 02/09/1987 **per 1° variante in corso d'opera** alla C.E. 94/1987 che non comporta aumenti di valori rispetto alla consistenza precedentemente autorizzata. La variante in corso d'opera è stata richiesta per la demolizione della recinzione esistente sul fronte strada via Salara Vecchia, secondo le indicazioni imposte dall'Ufficio Tecnico comunale in sede di richiesta del verbale di linee e quote, al fine di rendere indipendente il parcheggio riservato ad uso pubblico della superficie di mq 120. In codesta variante si prevede una nuova recinzione in posizione immediatamente arretrata alla suddetta area a parcheggio (Cfr. Allegato n. 16);
- 4) **Concessione Edilizia n. 680/87** rilasciata dal Comune di Pescara in data 02/12/1987 **per 2° variante in corso d'opera** alla C.E. 527/1987 del 02/09/1987. La variante è stata richiesta per: a) la realizzazione di un muro trasversale per la suddivisione dell'edificio in due unità immobiliari; b) la realizzazione al piano primo di tramezzature al fine di ricavare locali autonomi al servizio dell'attività commerciale; c) la installazione di controsoffittature al piano primo a mt 2,90 dal pavimento; d) la riduzione dell'altezza interna a mt 7,45 invece di mt 7,60 (Cfr. Allegato n. 17);
- 5) **Denuncia di Inizio Attività**, inoltrata in data **02/05/1995** dal XXXX, acquisita dal Comune di Pescara in data 03/05/1995 con il prot. n. 33799/3°/4626/Urb. per eseguire **lavori di cambio di destinazione d'uso di un capannone industriale** in Pescara alla Via Salara Vecchia n. 136 (Cfr. Allegato n. 18), senza esecuzione di opere, oltre alla **realizzazione di una cabine elettrica di trasformazione**.
- 6) **Denuncia di Inizio Attività a sanatoria**, inoltrata in data **05/10/1995** dal acquisita dal Comune di Pescara in data 05/10/1995 con il prot. n. 74691/3°/0038/Urb. per aver eseguito **lavori di traslazione della cabina elettrica** a servizio del capannone industriale in Pescara alla Via Salara Vecchia n. 136 (Cfr. Allegato n. 19)
- 7) **Denuncia di Inizio Attività**, inoltrata in data **10/11/2005** ed acquisita in pari data con prot. gen. n. 123345 ed in data 14/11/2005 con prot. SUAP n. 1395 (**alice 4/2005/0679**) per la realizzazione di **opere interne al capannone** industriale ubicato in Pescara alla Via Salara Vecchia n. 136. Le opere interne riguardano: a) la realizzazione al piano terra di un vano wc per disabili; b) la installazione al piano terra di n. 2 box ad uso Ufficio, n. 1 box asettico in struttura metallica e n. 3 elevatori meccanici per autoveicoli; c) la realizzazione dell'impianto di illuminazione, impianto prese telefoniche/rete LAN, impianto prese e FM, impianto di condizionamento piano primo. (Cfr. Allegato n. 20)
- 8) **Denuncia di Inizio Attività**, inoltrata in data **10/11/2005** ed acquisita in pari data con prot. gen. n. 123347 ed in data 14/11/2005 con prot. SUAP n. 1396 (**alice 4/2005/0680**) **per il posizionamento di una nuova insegna pubblicitaria** riguardante il capannone industriale ubicato in Pescara alla Via Salara Vecchia n. 136 (Cfr. Allegato n. 21). **Tale insegna pubblicitaria allo stato attuale non risulta realizzata.**

Per quanto è stato possibile accertare, in capo all'immobile appartenente al lotto n. 1 della presente relazione non sono state rilevate presso l'archivio comunale di Pescara richieste e rilasci di certificazioni e/o dichiarazioni di Agibilità.

DIEFFORMITA' RISCONTRATE TRA LO STATO DI FATTO E GLI ULTIMI TITOLI ABILITATIVI

Dal confronto tra lo stato di fatto (Cfr. rilievo planimetrico dello stato di fatto in Allegato n. 8) dell'immobile in questione e quanto urbanisticamente assentito mediante gli ultimi titoli abilitativi (Cfr. titoli abilitativi in allegati nn. 16, 17, 18, 19, 20 e 21) sopra citati si evincono le seguenti difformità.

Dal confronto tra lo stato di fatto rilevato dal sottoscritto e quanto assentito con DIA 4/2005/0679 del 10/11/2005 (Cfr. Allegato n. 20) per la sola porzione di fabbricato riguardante il piano terra emerge quanto segue:

1. il box ufficio 2 interno al capannone presenta nella realtà dimensioni planimetriche maggiori (7,30 m x 5,76) di quelle indicate nell'elaborato grafico (4,30 m x 3,70 m) allegato alla richiamata DIA;
2. il w.c. confinante con il vano scala di accesso agli uffici del primo piano presenta lievi difformità dimensionali rispetto a quanto riportato sulla richiamata DIA ed inoltre non risulta realizzata la parete di separazione tra antibagno e vano w.c. previsto in progetto;
3. gli elevatori per autoveicoli riportati in progetto non risultano presenti sui luoghi;
4. per quanto riguarda il blocco w.c. e spogliatoi si evidenziano lievi difformità dimensionali sia esterni che nella partizione interna. Inoltre la scala in acciaio verniciato, di accesso al soppalco posto al di sopra del richiamato blocco, presenta una posizione differente da quella riportata in progetto;
5. il box asettico presenta lievi difformità dimensionali rispetto a quanto assentito in progetto.
6. non risulta indicato in progetto il vano ascensore/montacarichi rilevato nello stato dei luoghi.
7. l'altezza interna del capannone, nella porzione soppalcata presenta una altezza di 3,50 mt mentre quella indicata in progetto è pari a 4,00 mt. Con ogni probabilità l'altezza variata di 3,50 mt è dovuta all'inserimento o abbassamento della controsoffittatura esistente.
8. dallo stato dei luoghi si rileva che l'altezza interna della parte produttiva presenta un valore di 9,00 mt in corrispondenza della linea di colmo ed un valore di 7,45 mt misurata dal pavimento e la catena della capriata in c.a.p.. Pertanto l'altezza utile è pari a 7,45 mt, mentre quella indicata in progetto è riferita alla altezza del colmo interno nello spazio esistente tra una capriata e l'altra.

Con riguardo alla cabina di trasformazione elettrica ed al vano deposito/magazzino ad esso adiacente si osserva quanto segue.

Con **Denuncia di Inizio Attività a sanatoria**, inoltrata in data **05/10/1995** ed acquisita dal Comune di Pescara in data 05/10/1995 con il prot. n. 74691/3°/0038/Urb., il Sig. XXX chiedeva la sanatoria per aver eseguito i **lavori di traslazione della cabina elettrica** a servizio del capannone industriale in Pescara alla Via Salaria Vecchia n. 136 (Cfr. Allegato n. 19). Pertanto, ai fini del riscontro di eventuali difformità, il confronto tra lo stato di fatto (Cfr. Allegato n. 8) e quanto assentito deve essere operato con la richiamata DIA a sanatoria del 05/10/1995. Da tale confronto risulta quanto segue:

- il corpo di fabbrica risulta ubicato nella posizione indicata nella planimetria in scala 1:200 allegato alla DIA in sanatoria con una sagoma di ingombro planimetrico abbastanza rispondente a quanto realizzato, anche se nel dettaglio in scala 1:100 si evidenzia un errato riporto della posizione del corpo di fabbrica stesso rispetto alla recinzione;

- il vano denominato "Loc. Utente" indicato nella planimetria della DIA, ad oggi utilizzato come deposito/magazzino, presenta attualmente un ingresso dalla corte interna del capannone che risulta molto più ampio di quello indicato in sanatoria (Cfr. foto n. 7 in allegato n. 9)

Per quanto concerne invece il piano primo del capannone industriale, adibito maggiormente ad Uffici, il confronto dello stato dei luoghi deve essere effettuato con la Concessione Edilizia n. 680/87 del 02/12/1987 (Cfr. Allegati n. 8 e 17), poiché soltanto in questo titolo abilitativo troviamo una disposizione planimetrica molto prossima a quella reale:

- a. la partizione interna risulta abbastanza rispondente con quanto realizzato ad eccezione del vano destinato ad attività commerciali e deposito. Tale vano infatti presenta una superficie inferiore a quella prevista in progetto non avendo più una connotazione pressoché quadrangolare ed un ingresso in posizione variata a favore di un più ampio disimpegno nei pressi dello sbarco della grande scala;
- b. il vano "Attività comm. e deposito" presenta al suo interno un piccolo vano di accesso all'ascensore/montacarichi che dal piano primo conduce unicamente al piano terra. Pertanto non risulta assentito il vano ascensore/montacarichi in quanto non riportato in progetto;
- c. si sono riscontrate alcune lievi difformità dimensionali dal punto di vista planimetrico dei vari ambienti interni.

In buona sostanza sarà necessario porre in essere tutte quelle azioni tecnico-amministrative (P.d.C. a sanatoria e conseguenti), ai fini dell'ottenimento di un titolo abilitativo a sanatoria di tutte le parti risultate difformi rispetto ai titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Pescara.

Inoltre, a sanatoria conclusa, sarà necessario poi attivare tutte quelle procedure utili per il rilascio del Certificato di Agibilità dell'immobile in questione, con produzione di documentazione a corredo della richiesta (certificazioni di conformità di tutti gli impianti, dichiarazioni di prevenzione incendi, collaudi e aggiornamenti catastali, e quant'altro è ritenuto necessario).

I costi derivanti dai richiamati adempimenti volti all'ottenimento della regolarità urbanistica ed alla Agibilità possono essere forfettariamente stimati in circa € 30'000,00 (euro trentamila/00).

VINCOLI

Con atto di "spostamento parziale di vincolo già esistente per parcheggio privato" del 04/07/1995 Rep. 125.297 Racc. 23.410 per rogito del Notaio Giovanni BULFERI di Pescara, trascritto a Pescara in data 05/07/1995 con Rp. 4721 e Rg. 6754, i Sigg.ri XXXX e XXX a causa di avvenuta installazione di Cabina ENEL, vincolano permanentemente ed esclusivamente a parcheggio privato la porzione di area estesa complessivamente mq 26 (metriquadrati ventisei) distinta nel N.C.E.U. al foglio 34 particella 372 sub. 5, risultante con perimetro rosso nella planimetria che" viene allegata all'atto sotto la lettera "B" (Cfr. Allegato n. 12).

"Detto vincolo sostituisce il precedente costituito sulla parte di area attualmente" occupata da un piccolo fabbricato costituito da una cabina di trasformazione elettrica ed un vano utilizzato come box-

magazzino. Nell'atto si fa eccezione per quanto precede i vincoli di cui agli atti a rogito del Notaio Mastroberardino alle date 24/02/1987 (trascritto a Pescara il 27/02/1987 ai nn. 2005/1693 - Cfr. allegato n. 10) e 28/05/1987 (trascritto a Pescara il 29/05/1987 ai nn. 4785/3815 - Cfr. allegato n. 11) di costituzione del vincolo a parcheggio in parte privato di mq 393 ed in parte pubblico di mq 120 a favore del Comune di Pescara, su area di proprietà distinta in catasto al foglio 34 particelle 372 e 472 (quest'ultima soppressa dal 07/12/1995, Cfr. allegato n. 5). Il parcheggio pubblico risulta ubicato a confine con la strada comunale di Via Salara Vecchia.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un 1° lotto così costituito:

- **Bene N° 1** - Capannone artigianale (PE) - Via Salara Vecchia, 136

Piena proprietà di immobile censito al fg. 34 part. 372 sub. 1 cat. D/7 sito in Pescara alla via Salara Vecchia n. 136, costituito da intero fabbricato, da cielo a terra, parzialmente soppalcato, **ad uso industriale**, con circostante area della superficie, tra coperto e scoperto, di mq 2454 circa, sulla quale insiste un locale prefabbricato destinato a box-deposito e cabina di trasformazione elettrica ed una porzione di area destinata a parcheggio.

La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo **sintetico comparativo**, secondo un procedimento denominato "**per valori tipici**".

Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario della superficie dell'immobile oggetto di stima, è stata sviluppata una indagine di mercato individuando il "maggior prezzo" che si è verificato sullo stesso mercato e per la medesima zona ed epoca di riferimento. Si ipotizza che per tale immobile di "maggior prezzo" si riscontri il grado ottimo di tutti gli elementi e caratteristiche che sono generalmente apprezzati dal mercato e che determinano il prezzo stesso.

Potendosi ad ognuna di tali caratteristiche attribuire una specifica e determinata incidenza massima e minima sul prezzo di mercato, si è proceduto all'analisi delle diverse incidenze sulla base delle indicazioni di mercato.

Si è proceduto, inoltre, alla comparazione tra le specifiche caratteristiche dell'unità oggetto di stima e le caratteristiche di grado ottimo relative all'unità di "maggior prezzo" di mercato.

Avendo attribuito quindi alla somma dei coefficienti ΣK_i , attraverso i quali possono esprimersi i gradi delle diverse caratteristiche, il valore unitario per l'unità di maggior prezzo Vu_{mp} , ne è risultato un valore unitario per l'immobile oggetto di stima scaturito dalla seguente relazione:

$$Vu = Vu_{mp} * \Sigma K_i$$

ove $\Sigma K_i \leq 1$ è la sommatoria dei coefficienti delle diverse caratteristiche del bene oggetto di stima.

Caratteristiche dei beni oggetto di stima.

Le caratteristiche dei beni oggetto di stima sono così suddivise:

- caratteristiche **posizionali estrinseche** (ambientali e infrastrutturali);
- caratteristiche **posizionali intrinseche**;
- caratteristiche **tecnologiche** (qualità edilizia);
- caratteristiche **produttive** (capacità di produrre reddito).

CARATTERISTICHE POSIZIONALI ESTRINSECHE

La caratteristica posizionale estrinseca, distinta in qualificazione infrastrutturale ed in qualificazione ambientale, può essere così brevemente sintetizzata:

a) Qualificazione infrastrutturale:

- ubicazione dell'immobile rispetto alle infrastrutture viarie;
- livello dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico;
- presenza di attrezzature collettive (scuole, mercati, uffici pubblici, ecc...);

- disponibilità di un sufficiente numero di esercizi commerciali;

b) Qualificazione ambientale:

- salubrità della zona;
- contesto sociale;
- livello di rumori ambientali;
- densità edilizia.



CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE

Le caratteristiche posizionali intrinseche prese in considerazione possono così sintetizzarsi:

- esposizione prevalente;
- eventuale visibilità;
- orientamento;
- luminosità;
- ventilazione;



CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE

Le caratteristiche tecnologiche prese in considerazione rappresentano un terzo gruppo di condizioni che influenzano il valore di mercato e comprendono:

- epoca di costruzione dell'edificio e/o delle unità immobiliari;
- qualità, stato di manutenzione, stato di conservazione e/o degrado dell'edificio;
- caratteristiche architettoniche valutate in funzione degli eventuali maggiori costi di manutenzione nonché dei vincoli di destinazione o di modificazione;
- tipologia e condizioni statiche delle strutture esaminate anche alla luce di eventuali alterazioni o modifiche apportate nel tempo alle strutture originarie, alle partizioni interne e delle finiture;
- dimensioni e forma dei locali, degli uffici, degli spazi scoperti privati di utilizzo (aerazione, presenza di umidità, ecc...);
- caratteristiche e condizioni degli impianti tecnologici sia condominiali che privati (rete fognaria e pluviale, rete di adduzione idrica, rete elettrica, eventuale rete di adduzione del gas di città, impianti di riscaldamento e di condizionamento dell'aria, ecc...);
- regolarità e funzionalità della distribuzione planimetrica degli ambienti in relazione alla loro destinazione d'uso;
- presenza o meno di elementi tecnologici ed impiantistici;
- possibilità di inserimenti di ulteriori impianti tecnologici (ad es. carroponte);
- aree scoperte, spazi e superfici di uso comune.



CARATTERISTICHE PRODUTTIVE

Infine è stato considerato un quarto gruppo di caratteristiche, che può essere definito "di tipo produttivo" e che risulta generalmente collegato al complesso di condizioni giuridiche ed economiche in cui il bene oggetto di stima si trova ad essere o che possono configurarsi entro un ragionevole arco di tempo futuro. Le principali sono:

- situazione locativa attuale dell'unità immobiliare;
 - eventuale presenza di servitù (attive e passive), diritti, oneri e pesi di qualsivoglia natura;
 - eventuale presenza di diritti di terzi;
 - condizioni manutentive delle parti comuni;
 - regolarità amministrativa dell'immobile (regolarità urbanistico-edilizia e catastale dello stato dei luoghi).
- Nella fattispecie si è tenuto in debita considerazione dell'incidenza degli oneri e spese necessari per:*



- le eventuali opere che si rendessero necessarie ai fini della regolarità edilizia;
- l'attività tecnico-professionale e relativi oneri amministrativi per l'attivazione di pratiche edilizie a sanatoria delle difformità riscontrate;
- l'attività tecnico professionale e relativi oneri amministrativi per l'ottenimento del rilascio del certificato di agibilità dell'immobile oggetto di stima;

INCIDENZA DELLE CARATTERISTICHE NELLA FORMAZIONE DEL PREZZO

Alle suindicate caratteristiche si attribuiscono le seguenti incidenze:

- caratteristiche **posizionali estrinseche** (ambientali e infrastrutturali): $K_e = 0,30$
- caratteristiche **posizionali intrinseche**: $K_{pi} = 0,20$
- caratteristiche **tecnologiche** (qualità edilizia): $K_t = 0,20$
- caratteristiche **produttive** (capacità di produrre reddito) = $K_p = 0,10$

Sommando i valori delle caratteristiche si ha:

$$\Sigma K_i = 0,30 + 0,20 + 0,20 + 0,10 = 0,80$$

Come detto in precedenza, allo scopo di determinare il più probabile valore unitario della superficie dell'immobile oggetto di stima, è stata sviluppata una indagine di mercato individuando il maggior prezzo che si è verificato sullo stesso mercato e per la medesima zona ed epoca di riferimento. Si è ipotizzato un immobile di maggior prezzo ove si è riscontrato il grado ottimo di tutti gli elementi e caratteristiche che sono generalmente apprezzati dal mercato e che condizionano il prezzo stesso. Inoltre, nella individuazione del "maggior prezzo" si è tenuto in debita considerazione anche la contingente situazione del mercato immobiliare, della domanda e dell'offerta, con particolare riguardo alla attuale dinamica recessiva del mercato edilizio ed alla notevole riduzione del volume di transazioni immobiliari osservati negli ultimi anni.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcuni dati ufficiali forniti dall' "Osservatorio immobiliare" e dal "borsino immobiliare", ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato attraverso le Agenzie Immobiliari locali, hanno concorso alla determinazione del più probabile valore di compravendita attribuibile all'immobile cosiddetto di "maggior prezzo", indicando:

1) per la **parte produttiva** posta al piano terra (**capannone**) inclusi i box interni, spogliatoi e servizi igienici, un valore unitario prudenziale di base ($\Sigma V_i / \Sigma S_i$) pari a **628,00 €/mq.**

Il valore di mercato dell'immobile viene calcolato nel seguente modo:

$$V_{\text{mercato}} = (\Sigma V_i / \Sigma S_i) \times S_c$$

dove:

S_c = superficie convenzionale riferita alla sommatoria delle seguenti superfici convenzionali dei locali al piano terra e relativa incidenza dell'area circostante rappresentata dalla corte esclusiva.

Il valore unitario del bene oggetto di stima è determinato sulla scorta della seguente relazione precedentemente illustrata:

$$Vu = Vu_{mp} * \Sigma Ki \quad ove \Sigma Ki = 0,80$$

Sostituendo i valori riscontrati, si ha:

$$Vu = Vu_{mp} * \Sigma Ki = 628,00 \text{ €/mq} * 0,80 = 502,40 \text{ €/mq}$$

Pertanto, il valore di mercato del bene oggetto di stima si ottiene mediante la seguente relazione:

$$V_{\text{mercato specifico}} = Vu \times S_c$$

dove:

$V_{\text{mercato specifico}}$ = più probabile valore (incognito) del bene oggetto di stima;

Vu = valore unitario del bene oggetto di stima;

S_c = superficie convenzionale del bene oggetto di stima.

Applicando i valori precedentemente calcolati, si ha:

$$V_{\text{mercato}} = Vu * S_c = 502,40 \text{ €/mq} * 984,94 \text{ mq} = \text{€ 494'833,86}$$

Dalla relazione applicata ne risulta che il valore prudenziale dell'unità immobiliare oggetto di causa è pari a € 494'833,86 arrotondato a **€ 495'000,00** (euro quattrocentonovantacinquemila/00).

2) PER GLI **UFFICI** UBICATI AI **PIANI PRIMO**, si indica un valore unitario prudenziale di base ($\Sigma Vi / \Sigma Si$) pari a **1'300,00 €/mq**.

Il valore di mercato dell'immobile viene calcolato nel seguente modo:

$$V_{\text{mercato}} = (\Sigma Vi / \Sigma Si) \times S_c$$

dove:

S_c = superficie convenzionale riferita alla sommatoria delle seguenti superfici convenzionali dei locali al piano primo e relativa incidenza dell'area circostante rappresentata dalla corte esclusiva.

Il valore unitario del bene oggetto di stima è determinato sulla scorta della seguente relazione precedentemente illustrata:

$$Vu = Vu_{mp} * \Sigma Ki \quad ove \Sigma Ki = 0,80$$

Sostituendo i valori riscontrati, si ha:

$$Vu = Vu_{mp} * \Sigma Ki = 1'152,00 \text{ €/mq} * 0,80 = 921,60 \text{ €/mq}$$

Pertanto, il valore di mercato del bene oggetto di stima si ottiene mediante la seguente relazione:

$$V_{\text{mercato specifico}} = Vu \times S_c$$

dove:

$V_{\text{mercato specifico}}$ = più probabile valore (incognito) del bene oggetto di stima;

Vu = valore unitario del bene oggetto di stima;

S_c = superficie convenzionale del bene oggetto di stima.



Applicando i valori precedentemente calcolati, si ha:



$$V_{\text{mercato}} = Vu \times S_c = 921,60 \text{ €/mq} \times 275,55 \text{ mq} = \text{€ } 253'946,88 \text{ (Uffici p.1)}$$

Dalla relazione applicata ne risulta che il valore prudenziale della porzione immobiliare posta al piano 1°, adibita ad uffici, è pari a € 253'946,88 arrotondato a € 254'000,00 (euro duecentocinquantaquattromila/00).

Alla luce di quanto sopra, sommando i valori di mercato delle tre unità (Locale produttivo al piano terra e Uffici al piano 1°) si ottiene il valore di stima complessivo riguardante il 1° lotto:

$$V_{\text{mercato}} = \text{€ } 495'000,00 + \text{€ } 254'000,00 = \text{€ } 749'000,00$$



IL VALORE DI STIMA DEL LOTTO N. 1 è pari a € 749'000,00 (euro settecentoquarantanovemila/00)

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Pescara, li 11/05/2018

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Paolo Taricani



Paolo Taricani
Paolo Taricani
Sezione A
899
ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PAESAGGISTI e CONSERVATORI
- PROVINCIA DI PESCARA -



ELENCO ALLEGATI LOTTO n. 1:

- 1) Estratto della sentenza dichiarativa di fallimento n. 14/2017 R.F. del 23/02/2017;
- 2) Lettera di nomina del CTU in data 10/07/2017;
- 3) Verbali di sopralluogo peritale del 3, 4 e 11 agosto 2017;
- 4) Estratto del foglio di mappa n. 34 del Comune di Pescara (PE);
- 5) Visure storiche catastali dell'immobile censito con il fg. 34 part. 372 sub. 1;
- 6) Elenco subalterni catastali assegnati alla particella n. 372 del fg. 34 del Comune di Pescara (PE);
- 7) Planimetria catastale dell'immobile censito al C.F. con il sub. 1 della part. n. 372 del fg. n. 34 del Comune di Pescara (PE);
- 8) **Rilievo dello stato di fatto** dell'immobile censito al C.F. con il sub. 1 della part. n. 372 del fg. n. 34 del Comune di Pescara (PE);
- 9) **Rilievo fotografico** dell'immobile censito al C.F. con il sub. 1 della part. n. 372 del fg. n. 34 del Comune di Pescara (PE);
- 10) Atto di vincolo a parcheggio del 24/02/1987 Rep. 57712, trascritto a Pescara in data 27/02/1987 Rp. 1693 Rg. 2005;
- 11) Atto unilaterale d'obbligo edilizio del 28/05/1987 Rep. 59654, trascritto a Pescara in data 29/05/1987 Rp. 3815 e Rg. 4785
- 12) Atto di vincolo a parcheggio (spostamento parziale di vincolo già esistente) del 04/07/1995 Rep. 125.297, trascritto a Pescara in data 05/07/1995 Rp. 4721 e Rg. 6754;
- 13) Scheda del punto fiduciario 09/034B/G482 in corrispondenza dello spigolo esterno del capannone;
- 14) Atto di provenienza - Atto di compravendita a rogito del Notaio Dr. Di Pierdomenico Giovanni del 05/10/2007 Rep. 26299/8556, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Pescara (PE) in data 11/10/2007 con Rp. 11914 e Rg. 19487;
- 15) Contratto di Locazione di immobile ad uso commerciale stipulato in data 04/07/2016 registrato a Pescara in data 05/07/2016 con il n. 5255;
- 16) **Concessione Edilizia n. 527/87** rilasciata dal Comune di Pescara in data 02/09/1987 **per 1° variante in corso d'opera** alla C.E. 94/1987;
- 17) **Concessione Edilizia n. 680/87** rilasciata dal Comune di Pescara in data 02/12/1987 **per 2° variante in corso d'opera** alla C.E. 527/1987 del 02/09/1987;
- 18) **Denuncia di Inizio Attività**, inoltrata in data **02/05/1995** dal Sig. xxxxxxxx, acquisita dal Comune di Pescara in data 03/05/1995 con il prot. n. 33799/3°/4626/Urb.;
- 19) **Denuncia di Inizio Attività a sanatoria**, inoltrata in data **05/10/1995** dal Sig. XXX acquisita dal Comune di Pescara in data 05/10/1995 con il prot. n. 74691/3°/0038/Urb.;
- 20) **Denuncia di Inizio Attività**, inoltrata in data **10/11/2005** ed acquisita in pari data con prot. gen. n. 123345 ed in data 14/11/2005 con prot. SUAP n. 1395 (**alice 4/2005/0679**);

- 21) **Denuncia di Inizio Attività**, inoltrata in data **10/11/2005** ed acquisita in pari data con prot. gen. n. 123347 ed in data 14/11/2005 con prot. SUAP n. 1396 (**alice 4/2005/0680**);
- 22) **Attestato di Prestazione Energetica** (APE) del 30/06/2016 valido fino al 30/06/2026;
- 23) Formalità ipotecarie rilevate presso la Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria dei RR.II.) di Pescara con elenchi sintetici e note ipotecarie delle formalità riferite agli immobili ricadenti nella procedura fallimentare.
- 24) Visura camerale presso la CCIAA di Pescara del 03/05/2017.



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO N. 1

Piena proprietà di immobile censito al fg. 34 part. 372 sub. 1 cat. D/7 sito in Pescara alla via Salara Vecchia n. 136, costituito da intero fabbricato, da cielo a terra, parzialmente soppalcato, **ad uso industriale** al piano terra con annessi Uffici al piano primo, con circostante area della superficie, tra coperto e scoperto, di mq 2454 circa, sulla quale insistono anche un locale prefabbricato utilizzato come box-deposito, una cabina di trasformazione elettrica ed una porzione di area destinata a parcheggio ed area di manovra.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).



SCHEMA RIASSUNTIVO
PROCEDURA FALLIMENTARE 14/2017 DEL R.F.



LOTTO N. 1

Bene N° 1 - Capannone industriale			
Ubicazione:	PESCARA (PE) - Via Salara Vecchia, 136		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Capannone Industriale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 72, Sub. 1, Categoria D/7, con annessi Uffici al piano primo e corte esclusiva.	Superficie convenzionale	984,94 mq (piano terra area produttiva) 275,55 mq (piano primo uffici e deposito)
Stato conservativo:	buono		
Descrizione:	Piena proprietà di immobile censito al fg. 34 part. 372 sub. 1 cat. D/7 sito in Pescara alla via Salara Vecchia n. 136, costituito da intero fabbricato, da cielo a terra, parzialmente soppalcato, ad uso industriale al piano terra con annessi Uffici al piano primo, con circostante area della superficie, tra coperto e scoperto, di mq 2454 circa, sulla quale insistono anche un locale prefabbricato utilizzato come box-deposito, una cabina di trasformazione elettrica ed una porzione di area destinata a parcheggio ed area di manovra.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

ISCRIZIONI

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

Iscritto a PESCARA il 11/10/2007

Reg. gen. 19488 - Reg. part. **3851**

Quota: 1/1

Importo: € 2'275'000,00

A favore di

Contro

Rogante: Notaio Dr. Di Pierdomenico Giovanni

Data: 05/10/2007

Repertorio: 26300/8557

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a PESCARA il 04/12/2014

Reg. gen. 12472 - Reg. part. **1776**

Quota: 1/1

Importo: € 220'000,00

A favore di

Contro

Rogante: TRIBUNALE DI PESCARA

Data: 07/10/2014

Repertorio: 1870

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a PESCARA il 19/11/2015

Reg. gen. 13693 - Reg. part. **2200**

Quota: 1/1

Importo: € 224'947,26

A favore di

Contro

Rogante: TRIBUNALE DI PESCARA

Data: 16/11/2015

Repertorio: 1940/2015

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a PESCARA il 14/12/2015

Reg. gen. 14844 - Reg. part. **2367**

Quota: 1/1

Importo: € 180'000,00

A favore di

Contro

Rogante: TRIBUNALE DI PESCARA

Data: 28/11/2015

Repertorio: 2029

- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE**
derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Iscritto a PESCARA il 26/02/2016
Reg. gen. 2389 - Reg. part. **358**
Quota: 1/1
Importo: € 701'722,86
A favore di
Contro [REDACTED]
Rogante:
Data: 25/02/2016
Repertorio: 688/8316

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE**
derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Iscritto a PESCARA il 07/09/2016
Reg. gen. 10882 - Reg. part. **1808**
Quota: 1/1
Importo: € 362'677,26
A favore di
Contro [REDACTED]
Rogante:
Data: 06/09/2016
Repertorio: 783/8316

TRASCRIZIONI

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a PESCARA il 04/03/2016
Reg. gen. 2642 - Reg. part. **1745**
Quota: 1/1
A favore di
Contro [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



LOTTO N. 2

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



****OMISSIS****
VENDITA SOSPESA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

