

---

## TRIBUNALE DI PESCARA

---

Perizia del C.T.U. Arch. Saia Filippo, nella procedura di Liquidazione Giudiziale n° 40/2024 R.L.G.

### **STIMA COMPENDIO IMMOBILIARE**

Incarico .....	5
Premessa.....	5
SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI.....	5
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato industriale ubicato a San Giovanni Teatino (CH) - Via Salara n° 10.....	5
<b>Bene N° 2</b> - Tettoia ubicata a San Giovanni Teatino (CH) - Via Salara n° 10.....	5
<b>Bene N° 3</b> - Area urbana ubicata a San Giovanni Teatino (CH) - Via Salara n° 10 .....	5
Descrizione .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato industriale ubicato a San Giovanni Teatino (CH) - Via Salara n° 10 .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Tettoia ubicata a San Giovanni Teatino (CH) - Via Salara n° 10.....	6
<b>Bene N° 3</b> - Area urbana ubicata a San Giovanni Teatino (CH) - Via Salara n° 10.....	6
Lotto Unico.....	7
Completezza documentazione ex art. 567 .....	7
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato industriale ubicato a San Giovanni Teatino (CH) - Via Salara n° 10.....	7
<b>Bene N° 2</b> - Tettoia ubicata a San Giovanni Teatino (CH) - Via Salara n° 10.....	7
<b>Bene N° 3</b> - Area urbana ubicata a San Giovanni Teatino (CH) - Via Salara n° 10 .....	7
Titolarità.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato industriale ubicato a San Giovanni Teatino (CH) - Via Salara n° 10.....	7
<b>Bene N° 2</b> - Tettoia ubicata a San Giovanni Teatino (CH) - Via Salara n° 10.....	7
<b>Bene N° 3</b> - Area urbana ubicata a San Giovanni Teatino (CH) - Via Salara n° 10 .....	7
Confini.....	7
Consistenza.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato industriale ubicato a San Giovanni Teatino (CH) - Via Salara n° 10.....	8
<b>Bene N° 2</b> - Tettoia ubicata a San Giovanni Teatino (CH) - Via Salara n° 10.....	8
<b>Bene N° 3</b> - Area urbana ubicata a San Giovanni Teatino (CH) - Via Salara n° 10 .....	9
Cronistoria Dati Catastali .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato industriale ubicato a San Giovanni Teatino (CH) - Via Salara n° 10.....	9
<b>Bene N° 2</b> - Tettoia ubicata a San Giovanni Teatino (CH) - Via Salara n° 10.....	9
<b>Bene N° 3</b> - Area urbana ubicata a San Giovanni Teatino (CH) - Via Salara n° 10 .....	10
Dati Catastali.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato industriale ubicato a San Giovanni Teatino (CH) - Via Salara n° 10.....	10
<b>Bene N° 2</b> - Tettoia ubicata a San Giovanni Teatino (CH) - Via Salara n° 10.....	11
<b>Bene N° 3</b> - Area urbana ubicata a San Giovanni Teatino (CH) - Via Salara n° 10 .....	11
Patti.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato industriale ubicato a San Giovanni Teatino (CH) - Via Salara n° 10.....	12
<b>Bene N° 2</b> - Tettoia ubicata a San Giovanni Teatino (CH) - Via Salara n° 10.....	12
<b>Bene N° 3</b> - Area urbana ubicata a San Giovanni Teatino (CH) - Via Salara n° 10 .....	12

Stato conservativo .....	12
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato industriale ubicato a San Giovanni Teatino (CH) - Via Salara n° 10.....	12
<b>Bene N° 2</b> - Tettoia ubicata a San Giovanni Teatino (CH) - Via Salara n° 10.....	12
<b>Bene N° 3</b> - Area urbana ubicata a San Giovanni Teatino (CH) - Via Salara n° 10 .....	12
Parti Comuni.....	13
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato industriale ubicato a San Giovanni Teatino (CH) - Via Salara n° 10.....	13
<b>Bene N° 2</b> - Tettoia ubicata a San Giovanni Teatino (CH) - Via Salara n° 10.....	13
<b>Bene N° 3</b> - Area urbana ubicata a San Giovanni Teatino (CH) - Via Salara n° 10 .....	13
Servitù, censo, livello, usi civici .....	13
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato industriale ubicato a San Giovanni Teatino (CH) - Via Salara n° 10.....	13
<b>Bene N° 2</b> - Tettoia ubicata a San Giovanni Teatino (CH) - Via Salara n° 10.....	13
<b>Bene N° 3</b> - Area urbana ubicata a San Giovanni Teatino (CH) - Via Salara n° 10 .....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	13
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato industriale ubicato a San Giovanni Teatino (CH) - Via Salara n° 10.....	13
<b>Bene N° 2</b> - Tettoia ubicata a San Giovanni Teatino (CH) - Via Salara n° 10.....	14
<b>Bene N° 3</b> - Area urbana ubicata a San Giovanni Teatino (CH) - Via Salara n° 10 .....	14
Stato di occupazione.....	14
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato industriale ubicato a San Giovanni Teatino (CH) - Via Salara n° 10.....	14
<b>Bene N° 2</b> - Tettoia ubicata a San Giovanni Teatino (CH) - Via Salara n° 10.....	14
<b>Bene N° 3</b> - Area urbana ubicata a San Giovanni Teatino (CH) - Via Salara n° 10 .....	14
Provenienze Ventennali.....	14
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato industriale ubicato a San Giovanni Teatino (CH) - Via Salara n° 10.....	14
<b>Bene N° 2</b> - Tettoia ubicata a San Giovanni Teatino (CH) - Via Salara n° 10.....	15
<b>Bene N° 3</b> - Area urbana ubicata a San Giovanni Teatino (CH) - Via Salara n° 10 .....	16
Formalità pregiudizievoli .....	17
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato industriale ubicato a San Giovanni Teatino (CH) - Via Salara n° 10.....	17
<b>Bene N° 2</b> - Tettoia ubicata a San Giovanni Teatino (CH) - Via Salara n° 10.....	17
<b>Bene N° 3</b> - Area urbana ubicata a San Giovanni Teatino (CH) - Via Salara n° 10 .....	17
Normativa urbanistica .....	17
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato industriale ubicato a San Giovanni Teatino (CH) - Via Salara n° 10.....	17
<b>Bene N° 2</b> - Tettoia ubicata a San Giovanni Teatino (CH) - Via Salara n° 10.....	17
<b>Bene N° 3</b> - Area urbana ubicata a San Giovanni Teatino (CH) - Via Salara n° 10 .....	17
Regolarità edilizia .....	18
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato industriale ubicato a San Giovanni Teatino (CH) - Via Salara n° 10.....	18
<b>Bene N° 2</b> - Tettoia ubicata a San Giovanni Teatino (CH) - Via Salara n° 10.....	18
<b>Bene N° 3</b> - Area urbana ubicata a San Giovanni Teatino (CH) - Via Salara n° 10 .....	19
Vincoli od oneri condominiali.....	19
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato industriale ubicato a San Giovanni Teatino (CH) - Via Salara n° 10.....	19

<b>Bene N° 2</b> - Tettoia ubicata a San Giovanni Teatino (CH) - Via Salara n° 10.....	19
<b>Bene N° 3</b> - Area urbana ubicata a San Giovanni Teatino (CH) - Via Salara n° 10 .....	19
Stima / Formazione lotti .....	19
Riepilogo bando d'asta .....	23
<b>Lotto Unico</b> .....	23
Schema riassuntivo Procedura 40/2024 R.LG .....	24
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 538.655,04</b> .....	24
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	26
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato industriale ubicato a San Giovanni Teatino (CH) - Via Salara n° 10.....	26
<b>Bene N° 2</b> - Tettoia ubicata a San Giovanni Teatino (CH) - Via Salara n° 10.....	26
<b>Bene N° 3</b> - Area urbana ubicata a San Giovanni Teatino (CH) - Via Salara n° 10 .....	26



Con comunicazione della Curatela in data 08/10/2024, il sottoscritto Arch. Saia Filippo - con studio in Corso Umberto, 44 di Pescara (PE), email filippo.saia.fs@gmail.com, PEC filippo.saia@archiworldpec.it, Tel. 085 4224007 - veniva formalmente nominato Perito Stimatore e in data 10/10/2024 accettava l'incarico (Allegato A).

I beni appartenenti alla procedura - costituenti unico opificio - sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato industriale ubicato a San Giovanni Teatino (CH) - Via Salara n° 10
- **Bene N° 2** - Tettoia ubicata a San Giovanni Teatino (CH) - Via Salara n° 10
- **Bene N° 3** - Area urbana ubicata a San Giovanni Teatino (CH) - Via Salara n° 10

## SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI

**BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A SAN GIOVANNI TEATINO (CH) - VIA SALARA N° 10**

**BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A SAN GIOVANNI TEATINO (CH) - VIA SALARA N° 10**

**BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A SAN GIOVANNI TEATINO (CH) - VIA SALARA N° 10**

Le operazioni peritali d'Ufficio, stante formale nomina e conseguente deposito del verbale di accettazione dell'incarico (Allegato A), hanno seguito lo svolgimento riepilogato in appresso:

- acquisizione documentazione catastale articolata in (Allegato B):

- \* stralcio di mappa;
- \* visura per soggetto;
- \* elenco subalterni;
- \* visure in catasto Fabbricati;
- \* visure in catasto Terreni;
- \* planimetrie;

- acquisizione titolo di provenienza del terreno sul quale insistono i manufatti, ovvero atto di compravendita del 19/6/1985 (Allegato C);

- verbali di sopralluogo ed inventario in data 4-5-7-11/10/2024 (Allegato D);

- formali richieste in data 29/10/2024 e 13/11/2024 rispettivamente rivolte agli Uffici della Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Chieti e di Pescara - in ordine alla esistenza di contratti di locazione e/o comodato registrati riguardanti l'immobile oggetto di procedura e relativi riscontri (Allegato E);

- istanza di accesso agli atti, a mezzo p.e.c. del 29/10/2024, indirizzata agli Uffici Tecnici del Comune di San Giovanni Teatino (CH) e correlate acquisizioni documentali (Allegato F).

Nelle more il sottoscritto procedeva ad ulteriori indagini ed acquisizioni documentali, queste parzialmente fornite anche dalla medesima società, complessivamente coincidenti con:

- autorizzazione consortile passo carrabile (Allegato G);
- documentazione fotografica (Allegato H);
- documentazione inerente sicurezza antincendio (Allegato I);

- certificato ipotecario speciale (Allegato L);
- dati del Geoportale urbanistico del Comune di San Giovanni Teatino (Allegato M);
- riferimenti valori di mercato (Allegato N);
- titolo di proprietà (Allegato O).

## DESCRIZIONE

### **BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A SAN GIOVANNI TEATINO (CH) - VIA SALARA N° 10**

Fabbricato produttivo adibito ad attività di laboratorio di analisi chimiche industriali sito in area industriale (ASI - Consorzio per lo sviluppo industriale della valle del Pescara) nel Comune di San Giovanni Teatino (CH).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Cessione esente da iva ex art. 10, comma 1, n. 8-ter) del D.P.R. 633/72.

E' fatta salva l'applicazione del regime di imponibilità su opzione, con il meccanismo del reverse charge, ai sensi e per gli effetti dell'art. 17, comma 6, lett. a-bis) del D.P.R. 633/72.

### **BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A SAN GIOVANNI TEATINO (CH) - VIA SALARA N° 10**

Tettoia metallica e relativa area scoperta costituente pertinenza di fatto (peraltro inclusa nella medesima recinzione) anche del contiguo fabbricato identificato come "Bene n° 1" della presente disamina, sita in area industriale (ASI - Consorzio per lo sviluppo industriale della valle del Pescara) nel Comune di San Giovanni Teatino (CH).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Cessione esente da iva ex art. 10, comma 1, n. 8-ter) del D.P.R. 633/72. E' fatta salva l'applicazione del regime di imponibilità su opzione, con il meccanismo del reverse charge, ai sensi e per gli effetti dell'art. 17, comma 6, lett. a-bis) del D.P.R. 633/72.

### **BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A SAN GIOVANNI TEATINO (CH) - VIA SALARA N° 10**

Area scoperta costituente pertinenza di fatto (peraltro inclusa nella medesima recinzione) del contiguo fabbricato identificato come "Bene n° 1" della presente disamina, sita in area industriale (ASI - Consorzio per lo sviluppo industriale della valle del Pescara) nel Comune di San Giovanni Teatino (CH).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Cessione esente da iva ex art. 10, comma 1, n. 8-ter) del D.P.R. 633/72. E' fatta salva l'applicazione del regime di imponibilità su opzione, con il meccanismo del reverse charge, ai sensi e per gli effetti dell'art. 17, comma 6, lett. a-bis) del D.P.R. 633/72.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato industriale ubicato a San Giovanni Teatino (CH) - Via Salara n° 10
- **Bene N° 2** - Tettoia ubicata a San Giovanni Teatino (CH) - Via Salara n° 10
- **Bene N° 3** - Area urbana ubicata a San Giovanni Teatino (CH) - Via Salara n° 10

#### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

**BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBIcato A SAN GIOVANNI TEATINO (CH) - VIA SALARA N° 10**

**BENE N° 2 - TETTOIA UBIcata A SAN GIOVANNI TEATINO (CH) - VIA SALARA N° 10**

**BENE N° 3 - AREA URBANA UBIcata A SAN GIOVANNI TEATINO (CH) - VIA SALARA N° 10**

Data la specifica procedura che ci occupa, la documentazione catastale (Allegato B), congiuntamente al certificato speciale ipotecario (Allegato L), è stata acquisita dallo scrivente presso gli uffici di competenza.

#### TITOLARITÀ

**BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBIcato A SAN GIOVANNI TEATINO (CH) - VIA SALARA N° 10**

**BENE N° 2 - TETTOIA UBIcata A SAN GIOVANNI TEATINO (CH) - VIA SALARA N° 10**

**BENE N° 3 - AREA URBANA UBIcata A SAN GIOVANNI TEATINO (CH) - VIA SALARA N° 10**

Gli immobili oggetto di disamina, costituenti unico lotto, appartengono a (Allegato O):

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

#### CONFINI

L'intero lotto in esame - con riferimento al Foglio 8 di catasto del Comune di San Giovanni Teatino (CH)- a partire da Nord e procedendo in senso orario confina complessivamente con:

- Via Salara;
- P.lla 1312 intestata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- P.lla 1274 intestata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

- P.lla 240 intestata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.  
Salvo altri e/o aventi causa.

## CONSISTENZA

**BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A SAN GIOVANNI TEATINO (CH) - VIA SALARA N° 10**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Opifici	412,00 mq	458,00 mq	1	458,00 mq	4,40 m	Terra
Opifici	412,00 mq	458,00 mq	1	458,00 mq	3,00 m	1°
area pertinenziale	557,00 mq	557,00 mq	0,1	55,70 mq	0,00 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>971,70 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>971,70 mq</b>		

Si precisa che:

- stante la generalizzata presenza di controsoffitti, le altezze sono state desunte dalle planimetrie catastali (Allegato B);
- le consistenze dimensionali del manufatto sono state ricavate dalla documentazione inerente i titoli edilizi acquisiti (Allegato F);
- la superficie dell'area pertinenziale è stata ricavata sottraendo alla superficie catastale della P.lla 1224 (Allegato B) la superficie occupata dal fabbricato.

**BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A SAN GIOVANNI TEATINO (CH) - VIA SALARA N° 10**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Tettoia	175,00 mq	175,00 mq	0,18	31,50 mq	0,00 m	Terra
area pertinenziale	898,00 mq	898,00 mq	0,1	89,80 mq	0,00 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>121,30 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>121,30 mq</b>		

Si precisa che:

- i coefficienti di riduzione applicati alle superfici consentono l'adeguamento della corrispondente superficie convenzionale al fabbricato principale del lotto (l'opificio di cui al Bene n° 1), rispetto al quale dette superfici costituiscono pertinenze di fatto;
- le consistenze dimensionali del manufatto sono state ricavate, con accettabile approssimazione

tecnica, dalla planimetria catastale a mezzo di metodo scalimetrico-grafico (Allegato B);

- la superficie dell'area pertinenziale è stata ricavata sottraendo alla superficie catastale della P.la 4320 (Allegato B) la superficie occupata dalla tettoia.

### BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A SAN GIOVANNI TEATINO (CH) - VIA SALARA N° 10

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Area urbana	174,00 mq	174,00 mq	0,10	17,40 mq	0,00 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>17,40 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>17,40 mq</b>		

Si precisa che:

- il coefficiente di riduzione applicato alle superficie consente l'adeguamento della corrispondente superficie convenzionale al fabbricato principale del lotto (l'opificio di cui al Bene n° 1), rispetto al quale detta superficie costituisce pertinenza di fatto;

- la consistenza dimensionale dell'area è stata ricavata dalla visura catastale acquisita (Allegato B).

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

#### BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A SAN GIOVANNI TEATINO (CH) - VIA SALARA N° 10

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/09/1991 al 03/04/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 1124 Categoria D1 Rendita € 2.509,88 Piano t - 1°
Dal 03/04/2003 al 07/10/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 1124, Sub. 1 Categoria D1 Rendita € 5.127,50 Piano T - 1°

Vedasi Allegato B

#### BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A SAN GIOVANNI TEATINO (CH) - VIA SALARA N° 10

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/09/1991 al 03/04/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 1224 Categoria D1

		Rendita € 2.509,88 Piano T - 1°
Dal 03/04/2003 al 07/10/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 4320 Categoria C7 Rendita € 108,46 Piano T

Vedasi Allegato B

**BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A SAN GIOVANNI TEATINO (CH) - VIA SALARA N° 10**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/09/1991 al 03/04/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 1224 Categoria D1 Rendita € 2.509,88 Piano T - 1°
Dal 03/04/2003 al 07/10/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 4321 Categoria F1 Superficie catastale 174 mq Piano T

Vedasi Allegato B

**DATI CATASTALI**

**BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A SAN GIOVANNI TEATINO (CH) - VIA SALARA N° 10**

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	8	1224	1		D1				5127,5 €	T-1°		

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
8	1224				Ente Urbano		00.10.15 mq				

La disamina comparativa tra la planimetria catastale acquisita (Allegato B) e lo stato dei luoghi, al netto delle altezze interne solo parzialmente verificabili per la presenza di controsoffitti, ha evidenziato sostanziale conformità a meno della presenza di tettoia metallica di modeste dimensioni in corrispondenza del confine Est della corte esterna (catastalmente non rappresentata e facilmente rimovibile), oltre ad incongruenze inerenti l'articolazione interna, e più precisamente:

- Piano Terra: nella zona catastalmente indicata come "Lavorazione - assemblaggio" sono stati ricavati vani con pareti prevalentemente eseguite con pannelli "sandwich" e porte in alluminio, oltre locale w.c., manca inoltre il tramezzo corrispondente a porzione sottostante il vano scale;
- Piano primo: realizzazione con pareti prefabbricate di vani ad uso laboratorio in corrispondenza della zona indicata come "mensa", oltre a parziali difformità dei vani circostanti la zona "laboratorio", eseguiti con pareti prefabbricate.

**BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A SAN GIOVANNI TEATINO (CH) - VIA SALARA N° 10**

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	8	4320			C7		175 mq.	271 mq	108,46 €	Terra		

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
8	4320				Ente Urbano		00.10.73 mq				

**Corrispondenza catastale**

La disamina comparativa tra la planimetria catastale acquisita (Allegato B) e lo stato dei luoghi ha evidenziato sostanziale conformità.

**BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A SAN GIOVANNI TEATINO (CH) - VIA SALARA N° 10**

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	8	4321			F1		174 mq.			Terra		

**Catasto terreni (CT)**

Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
8	4321				Ente Urbano		00.01.74 mq			

**Corrispondenza catastale**

La disamina comparativa tra la planimetria catastale acquisita (Allegato B) e lo stato dei luoghi, per quanto possibile data l'assenza di delimitazioni fisiche dell'area, ha evidenziato sostanziale conformità.

**PATTI**

**BENE N° 1** - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A SAN GIOVANNI TEATINO (CH) - VIA SALARA N° 10

**BENE N° 2** - TETTOIA UBICATA A SAN GIOVANNI TEATINO (CH) - VIA SALARA N° 10

**BENE N° 3** - AREA URBANA UBICATA A SAN GIOVANNI TEATINO (CH) - VIA SALARA N° 10

Nell'atto di acquisto del terreno in data 19/6/1985 (Allegato C) - ed in particolare al punto 3) cui si rinvia - sono previsti una serie di impegni dell'acquirente.

**STATO CONSERVATIVO**

**BENE N° 1** - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A SAN GIOVANNI TEATINO (CH) - VIA SALARA N° 10

Le verifiche visive esperite sui luoghi hanno evidenziato uno stato conservativo dell'immobile definibile buono in relazione all'epoca di realizzazione - a meno di circoscritti quadri di degrado delle finiture pittoriche, di fessurazioni ed alterazioni cromatiche in corrispondenza dei massetti di pavimentazione, oltre a puntuale distacco di piastrella di rivestimento del vano scale - come nel complesso evidenziato nella relativa documentazione fotografica (Allegato H).

**BENE N° 2** - TETTOIA UBICATA A SAN GIOVANNI TEATINO (CH) - VIA SALARA N° 10

Le verifiche visive esperite sui luoghi hanno evidenziato uno stato conservativo accettabile in relazione alla tipologia del manufatto ed alla sua funzione, come nel complesso evidenziato dalla relativa documentazione fotografica (Allegato H).

**BENE N° 3** - AREA URBANA UBICATA A SAN GIOVANNI TEATINO (CH) - VIA SALARA N° 10

Le verifiche visive esperite sui luoghi hanno evidenziato uno stato conservativo discreto in relazione alla tipologia del bene ed alla sua funzione, come nel complesso evidenziato dalla relativa documentazione fotografica (Allegato H).

## PARTI COMUNI

---

**BENE N° 1** - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A SAN GIOVANNI TEATINO (CH) - VIA SALARA N° 10

---

L'elenco subalterni assegnati relativo al Foglio 8, P.lla 1224, non evidenzia beni comuni (Allegato B).

**BENE N° 2** - TETTOIA UBICATA A SAN GIOVANNI TEATINO (CH) - VIA SALARA N° 10

---

L'elenco subalterni assegnati relativo al Foglio 8, P.lla 4320, non evidenzia beni comuni (Allegato B).

**BENE N° 3** - AREA URBANA UBICATA A SAN GIOVANNI TEATINO (CH) - VIA SALARA N° 10

---

L'elenco subalterni assegnati relativo al Foglio 8, P.lla 4321, non evidenzia beni comuni (Allegato B).

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

**BENE N° 1** - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A SAN GIOVANNI TEATINO (CH) - VIA SALARA N° 10

**BENE N° 2** - TETTOIA UBICATA A SAN GIOVANNI TEATINO (CH) - VIA SALARA N° 10

**BENE N° 3** - AREA URBANA UBICATA A SAN GIOVANNI TEATINO (CH) - VIA SALARA N° 10

---

Nell'atto di acquisto del terreno in data 19/6/1985 (Allegato C), tra l'altro si legge: "... La parte acquirente si impegna ... g) ad accettare il terreno con le servitù esistenti ...", senza ulteriori precisazioni\_

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

**BENE N° 1** - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A SAN GIOVANNI TEATINO (CH) - VIA SALARA N° 10

---

Sulla scorta delle verifiche esperite sui loghi e della documentazione acquisita, risultano le caratteristiche costruttive in appresso:

Fondazioni a plinti e travi;

Str. verticali: pilastri e travi in cemento armato normale e precompresso;

Solai: prefabbricati, in latero-cemento per gli uffici;

Copertura: ad elementi prefabbricati;

Pareti esterne: pannelli preconfezionati;

Pareti interne: parte in laterizio parte in pannelli prefabbricati del tipo per uffici;

Pavimentazione interna: parte in massetto cementizio parte in piastrelle;

Infissi esterni ed interni: esterni in alluminio, interni in legno per gli uffici, in alluminio per le zone di lavoro;

Scale: in cemento armato normale rivestito con piastrelle;

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: parte sottotraccia e parte a vista, con ventil-convettori e condizionatori per il termico;

Terreno esclusivo: corte esterna;

Altro: impianto di allarme in zona uffici, impianto aria compressa e "vuoto" in alcune aree di lavoro.

Da precisare, infine, che sulla relazione tecnica a corredo della Concessione Edilizia in variante n° 1995 del 16/10/1089 (Allegato F), tra l'altro si legge "... manto di copertura in fibrocemento ..." che potrebbe pertanto, se non già rimosso, contenere amianto.

#### **BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A SAN GIOVANNI TEATINO (CH) - VIA SALARA N° 10**

Trattasi di tettoia a struttura metallica con manto di copertura in lamiera, come da relativa documentazione fotografica (Allegato H).

#### **BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A SAN GIOVANNI TEATINO (CH) - VIA SALARA N° 10**

Trattasi - di fatto - di porzione della corte pertinenziale dell'opificio posta in corrispondente all'ingresso carrabile del lotto e pavimentata con tappetino in asfalto (Allegato H).

#### **STATO DI OCCUPAZIONE**

**BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A SAN GIOVANNI TEATINO (CH) - VIA SALARA N° 10**

**BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A SAN GIOVANNI TEATINO (CH) - VIA SALARA N° 10**

**BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A SAN GIOVANNI TEATINO (CH) - VIA SALARA N° 10**

Gli immobili risultano liberi

Precisando che, sulla scorta di specifica istanza rivolta ai competenti Uffici della Agenzia delle Entrate delle provincie di Chieti e di Pescara riguardanti eventuali contratti di locazione e/o comodato relativi all'immobile in esame, non risulta alcun contratto registrato (Allegato E), il sottoscritto evidenzia che il bene risulta libero e nella piena disponibilità della Curatela.

#### **PROVENIENZE VENTENNALI**

**BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A SAN GIOVANNI TEATINO (CH) - VIA SALARA N° 10**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
Dal 01/01/1999 al 04/01/2000	**** Omissis ****	<b>ATTO PRECEDENTE IL VENTENNIO</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Dal 30/12/1999 al 14/01/2025	**** Omissis ****	<b>Conferimento in società</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Clementini Elena	30/12/1999	7274	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Chieti	04/01/2000	111	95
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di procedura:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente (Allegato L).

**BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A SAN GIOVANNI TEATINO (CH) - VIA SALARA N° 10**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/01/1999 al 04/01/2000	**** Omissis ****	<b>Atto precedente il ventennio</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 30/12/1999 al 14/01/2025	**** Omissis ****	<b>Conferimento in società</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Elena Clementini	30/12/1999	7274	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Chieti	04/01/2000	111	95
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di procedura:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente (Allegato L)

**BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A SAN GIOVANNI TEATINO (CH) - VIA SALARA N° 10**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/01/1999 al 04/01/2000	**** Omissis ****	<b>Atto precedente il ventennio</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 30/12/1999 al 14/01/2025	**** Omissis ****	<b>Conferimento in società</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Elena Clementini	30/12/1999	7274	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Chieti	04/01/2000	111	95
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di procedura:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente (Allegato L).

**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

**BENE N° 1** - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A SAN GIOVANNI TEATINO (CH) - VIA SALARA N° 10

**BENE N° 2** - TETTOIA UBICATA A SAN GIOVANNI TEATINO (CH) - VIA SALARA N° 10

**BENE N° 3** - AREA URBANA UBICATA A SAN GIOVANNI TEATINO (CH) - VIA SALARA N° 10

Sulla scorta del Certificato ipotecario speciale acquisito - aggiornato al 14/01/2025 - sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli (Allegato L):

**Trascrizioni**

- **Sentenza di apertura di Liquidazione Giudiziale**

Trascritto a Chieti il 17/10/2024  
Reg. gen. 19006 - Reg. part. 15023  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Note: Vedasi Allegato L

**Oneri di cancellazione**

Per l'intero lotto gli oneri di cancellazione sono pari ad € 294,00 ca.

**NORMATIVA URBANISTICA**

**BENE N° 1** - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A SAN GIOVANNI TEATINO (CH) - VIA SALARA N° 10

**BENE N° 2** - TETTOIA UBICATA A SAN GIOVANNI TEATINO (CH) - VIA SALARA N° 10

**BENE N° 3** - AREA URBANA UBICATA A SAN GIOVANNI TEATINO (CH) - VIA SALARA N° 10

Gli immobili in esame sono ubicati in area industriale (ASI - Consorzio per lo sviluppo industriale della valle del Pescara), nel Comune di San Giovanni Teatino (CH), ovvero in area a disciplina urbanistica sovracomunale giuste risultanze del Geoportale urbanistico del suddetto Comune, seppure privo di valore certificativo (Allegato M), dalle quali altresì risulta:

STRUMENTO: RAe - ENAC Rischio Aeroportuale  
ZONA: Zona A - Art. 7 c.8 N.T.A.  
TIPO: Poligono  
RICADE: 100,0%  
DESCRIZIONE: Zona di tutela A  
Art. 707 e seguenti del Codice della Navigazione  
(Cap. 9 del Regolamento ENAC)

**BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A SAN GIOVANNI TEATINO (CH) - VIA SALARA N° 10**

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

A seguito di formale istanza di accesso agli atti inoltrata presso gli Uffici Tecnici del Comune di San Giovanni Teatino, sono stati reperiti i seguenti titoli (Allegato F):

- Concessione Edilizia n° 1359 del 16/12/1086;
- Concessione Edilizia in variante n° 1995 del 16/10/1089,

oltre alle seguenti certificazioni:

- permesso di abitabilità n° 179 in data 21/8/1990 rilasciato "... limitatamente all'alloggio del custode, sito al primo piano di n° 4 vani e 3 accessori ...";
- permesso di agibilità n° 123 in data 21/8/1990 rilasciato relativamente al "... capannone industriale ... composto di n° 2 piani con al piano terra n° 6 vani + vano lavorazione + vano montacarichi e n° 7 accessori; al piano 1° n° 2 vani + laboratorio e n° 5 accessori ad esclusione dell'alloggio custode; tettoia per parcheggio automezzi ...".

E' stato altresì reperita l'autorizzazione avente prot. 1188 del 23/10/2008 all'uso del passo carrabile identificato con n° 69, relativa al civico n° 10 di Via Salara, Zona Industriale Sambuceto (Allegato J)\_

Con riferimento al progetto allegato all'ultimo titolo edilizio reperito - Concessione Edilizia in variante n° 1995 del 16/10/1089 (Allegato F) - le verifiche esperite sui luoghi, oltre alla presenza di tettoia metallica di modeste dimensioni sulla corte esterna, in corrispondenza del confine Est del lotto, progettualmente non prevista, hanno evidenziato le difformità in appresso:

- Piano Terra: nella zona indicata come "Lavorazione - assemblaggio" sono stati ricavati vani con pareti prevalentemente eseguite con pannelli "sandwich" e porte in alluminio, oltre locale w.c.;
- Piano primo: realizzazione prevalentemente eseguita con pareti prefabbricate di vani ad uso laboratorio in corrispondenza della zona autorizzata come alloggio del custode, oltre alla realizzazione, con medesime modalità, di non previste partizioni perimetrali della zona autorizzata come "laboratorio - deposito prodotti finiti" e trasformazione a deposito del vano indicato progettualmente come "predisposizione montacarichi".

Infine si precisa che la presenza di controsoffitti non ha consentito una verifica generalizzata delle altezze interne, tuttavia una misurazione puntuale eseguita in corrispondenza dell'intradosso del solaio della zona indicata come "Lavorazione - assemblaggio" evidenzia un dato che appare non perfettamente congruente a quello progettualmente desumibile.

**BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A SAN GIOVANNI TEATINO (CH) - VIA SALARA N° 10**

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

A seguito di formale istanza di accesso agli atti inoltrata presso gli Uffici Tecnici del Comune di San Giovanni Teatino, sono stati reperiti i seguenti titoli (Allegato F):

- Concessione Edilizia n° 1359 del 16/12/1086;
- Concessione Edilizia in variante n° 1995 del 16/10/1089.

Con riferimento al progetto allegato all'ultimo titolo edilizio reperito - Concessione Edilizia in variante n° 1995 del 16/10/1089 (Allegato F) - le verifiche esperite sui luoghi hanno evidenziato difformità della tettoia realizzata rispetto alle previsioni progettuali limitatamente alle altezze.

### **BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A SAN GIOVANNI TEATINO (CH) - VIA SALARA N° 10**

---

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

A seguito di formale istanza di accesso agli atti inoltrata presso gli Uffici Tecnici del Comune di San Giovanni Teatino, sono stati reperiti i seguenti titoli (Allegato F):

- Concessione Edilizia n° 1359 del 16/12/1086;
- Concessione Edilizia in variante n° 1995 del 16/10/1089.

Con riferimento al progetto allegato all'ultimo titolo edilizio reperito - Concessione Edilizia in variante n° 1995 del 16/10/1089 (Allegato F) - le verifiche esperite sui luoghi hanno evidenziato difformità.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

**BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A SAN GIOVANNI TEATINO (CH) - VIA SALARA N° 10**

**BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A SAN GIOVANNI TEATINO (CH) - VIA SALARA N° 10**

**BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A SAN GIOVANNI TEATINO (CH) - VIA SALARA N° 10**

---

Non risulta un condominio formalmente costituito.

Si segnala che, giuste risultanze del Geoportale urbanistico del Comune di San Giovanni Teatino, seppure privo di valore certificativo (Allegato M), l'immobile è compreso in zona di tutela A - ENAC Rischio Aeroportuale, con correlati vincoli.

### **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

---

Trattandosi di opificio - nella fattispecie adibito a laboratorio per analisi chimiche industriali - completo di corte pertinenziale e tettoia, pur catastalmente composto da immobili differenti- nella presente identificati come "Bene n° 1", Bene n° 2" e "Bene n° 3" - si ritiene opportuna la formazione di singolo lotto di vendita al fine di non indurre contrazioni di valore in ipotesi di vendita separata. Il relativo valore commerciale è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive e dati metrici, tenendo debitamente conto della attuale situazione del mercato in termini di domanda ed offerta per beni omologhi. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire al singolo lotto in esame, precisato in appresso.

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato industriale ubicato a San Giovanni Teatino (CH) - Via Salara n° 10. Fabbricato produttivo adibito ad attività di laboratorio di analisi chimiche industriali sito in area industriale (ASI - Consorzio per lo sviluppo industriale della valle del Pescara) nel Comune di San Giovanni Teatino (CH).  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 1224, Sub. 1, Categoria D1, al catasto Terreni - Fg.

8, Part. 1224, Qualità Ente Urbano

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

Valore di stima del bene: € 523.746,30

La stima è stata esperita a mezzo di criterio sintetico-comparativo, fondato su ricerche di mercato e serie storiche di prezzi noti di beni comparabili, in cui i più probabili valori unitari di riferimento di immobili omologhi sono stati identificati, assumendo i valori massimi anche in considerazione delle qualificanti caratteristiche funzionali e distributive del lotto in esame, come segue:

- pari ad €/mq. 620,00 secondo i dati forniti dall'Osservatorio del mercato Immobiliare della Agenzia delle Entrate (Allegato N);

- pari ad €/mq. 496,00 secondo i dati desunti da sito specializzato di settore denominato "borsinoimmobiliare.it"(Allegato N);

- pari ad €/mq. 500,00 secondo i dati desunti da ricerca personale di mercato, diretta ed indiretta, presso operatori del settore e mediatori immobiliari;

Conseguentemente, sulla scorta dei dati esposti, il più probabile valore unitario statisticamente applicabile, arrotondato all'unità, risulta pari a

€/mq.  $(620,00 + 496,00 + 500,00) : 3 =$  €/mq. 539,00.

In ordine agli oneri correlati alla regolarizzazione tecnico-amministrativa, stanti le peculiarità rilevate in ambito catastale ed urbanistico, il sottoscritto rinvia a successiva sezione della presente, inerente il deprezzamento.

- **Bene N° 2** - Tettoia ubicata a San Giovanni Teatino (CH) - Via Salara n° 10

Tettoia metallica e relativa area scoperta costituente pertinenza di fatto (peraltro inclusa nella medesima recinzione) del contiguo opificio di cui al "Bene n° 1" della presente disamina, sita in area industriale (ASI - Consorzio per lo sviluppo industriale della valle del Pescara) nel Comune di San Giovanni Teatino (CH).

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 8, Part. 4320, Categoria C7 al catasto Terreni - Fig. 8, Part. 4320, Qualità Ente Urbano

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

Valore di stima del bene: € 65.380,70

La tettoia in esame, con relativa area, è stata di fatto considerata come pertinenza del fabbricato principale, costituito dall'opificio di cui al Bene n° 1 della presente disamina, conseguentemente il valore della tettoia viene ragguagliato a quello utilizzato per l'opificio - €/mq. 539,00 - a mezzo dei coefficienti riduttivi già applicati alle superfici della tettoia stessa e della relativa area.

In ordine agli oneri correlati alla regolarizzazione tecnico-amministrativa, stanti le peculiarità rilevate in ambito urbanistico, il sottoscritto rinvia a successiva sezione della presente, inerente il deprezzamento.

- **Bene N° 3** - Area urbana ubicata a San Giovanni Teatino (CH) - Via Salara n° 10

Area scoperta costituente pertinenza di fatto (peraltro inclusa nella medesima recinzione) del contiguo opificio di cui al "Bene n° 1" della presente disamina, sita in area industriale (ASI - Consorzio per lo sviluppo industriale della valle del Pescara) nel Comune di San Giovanni Teatino (CH).

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 8, Part. 4321, Categoria F1 al catasto Terreni - Fig. 8, Part. 4321, Qualità Ente Urbano

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

Valore di stima del bene: € 9.378,60

l'area in esame è stata di fatto considerata come pertinenza del fabbricato principale, costituito dall'opificio di cui al Bene n° 1 della presente disamina, conseguentemente il valore della stessa viene ragguagliato a quello utilizzato per l'opificio - €/mq. 539,00 - a mezzo del coefficiente

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato industriale San Giovanni Teatino (CH) - Via Salara n° 10	971,70 mq	539,00 €/mq	€ 523.746,30	100,00%	€ 523.746,30
<b>Bene N° 2</b> - Tettoia San Giovanni Teatino (CH) - Via Salara n° 10	121,30 mq	539,00 €/mq	€ 65.380,70	100,00%	€ 65.380,70
<b>Bene N° 3</b> - Area urbana San Giovanni Teatino (CH) - Via Salara n° 10	17,40 mq	539,00 €/mq	€ 9.378,60	100,00%	€ 9.378,60
				Valore di stima:	€ 598.505,60

Valore di stima: € 598.505,60

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	10,00	%

**Valore finale di stima: € 538.655,04**

Debitamente considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'intero lotto oggetto di stima, tenuto altresì conto:

- delle attuali contingenze del mercato immobiliare;
- della assenza di garanzia per vizi, correlata alla specifica procedura di vendita;
- dei profili di indeterminazione rilevati in ordine alla probabile presenza di copertura in amianto e dei correlati oneri di eventuale rimozione;
- dei profili di difformità rilevati in ordine alla conformità catastale ed urbanistica e dei correlati oneri di sanatoria e/o ripristino,

il sottoscritto, al fine di quantificare il più probabile valore di mercato del bene in parola in ragione delle sue peculiarità e della sua concreta appetibilità commerciale, in accettabili termini probabilistici ha ritenuto di deprezzare il lotto di che trattasi con percentuale variabile tra un minimo del 5% ed un massimo del 15%, concretamente assunta pari al valore medio del 10%, con conseguente determinazione del valore finale corrispondente ad € 538.655,04

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio 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 12/02/2025

Il C.T.U.  
Arch. Saia Filippo

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Altri allegati - A - Nomina e relativa accettazione
- ✓ Altri allegati - B - Documentazione catastale
- ✓ Altri allegati - C - Atto di acquisto del terreno
- ✓ Altri allegati - D - Verbali di sopraluogo ed inventario in data 4 - 5 - 7 - 11/10/2024
- ✓ Altri allegati - E - Istanze alla Agenzia delle Entrate e relativi riscontri
- ✓ Altri allegati - F - Istanza di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico Comunale e relative acquisizioni documentali
- ✓ Altri allegati - G - Autorizzazione passo carrabile
- ✓ Altri allegati - H - Documentazione fotografica: foto nn. 1/48
- ✓ Altri allegati - I - Documentazione sicurezza antincendio
- ✓ Altri allegati - L - Certificato ipotecario speciale
- ✓ Altri allegati - M - Dati Geoportale urbanistico del Comune di San Giovanni Teatino
- ✓ Altri allegati - N - Riferimenti valori di mercato
- ✓ Altri allegati - O - Titolo di proprietà

**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Fabbricato industriale ubicato a San Giovanni Teatino (CH) - Via Salara n° 10  
Fabbricato produttivo adibito ad attività di laboratorio di analisi chimiche industriali sito in area industriale (ASI - Consorzio per lo sviluppo industriale della valle del Pescara) nel Comune di San Giovanni Teatino (CH).  
Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 8, Part. 1224, Sub. 1, Categoria D1 al catasto Terreni - Fig. 8, Part. 1224, Qualità Ente Urbano  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'immobile è ubicato in area industriale (ASI - Consorzio per lo sviluppo industriale della valle del Pescara), nel Comune di San Giovanni Teatino (CH), ovvero in area a disciplina urbanistica sovracomunale giuste risultanze del Geoportale urbanistico del suddetto Comune (Allegato M).
- **Bene N° 2** - Tettoia ubicata a San Giovanni Teatino (CH) - Via Salara n° 10  
Tettoia metallica e relativa area scoperta costituente pertinenza di fatto (peraltro inclusa nella medesima recinzione) del contiguo opificio di cui al "Bene n° 1" della presente disamina, sita in area industriale (ASI - Consorzio per lo sviluppo industriale della valle del Pescara) nel Comune di San Giovanni Teatino (CH).  
Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 8, Part. 4320, Categoria C7 al catasto Terreni - Fig. 8, Part. 4320, Qualità Ente Urbano  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'immobile è ubicato in area industriale (ASI - Consorzio per lo sviluppo industriale della valle del Pescara), nel Comune di San Giovanni Teatino (CH), ovvero in area a disciplina urbanistica sovracomunale giuste risultanze del Geoportale urbanistico del suddetto Comune (Allegato M).
- **Bene N° 3** - Area urbana ubicata a San Giovanni Teatino (CH) - Via Salara n° 10  
Area scoperta costituente pertinenza di fatto (peraltro inclusa nella medesima recinzione) del contiguo opificio di cui al "Bene n° 1" della presente disamina, sita in area industriale (ASI - Consorzio per lo sviluppo industriale della valle del Pescara) nel Comune di San Giovanni Teatino (CH).  
Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 8, Part. 4321, Categoria F1 al catasto Terreni - Fig. 8, Part. 4321, Qualità Ente Urbano  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'immobile è ubicato in area industriale (ASI - Consorzio per lo sviluppo industriale della valle del Pescara), nel Comune di San Giovanni Teatino (CH), ovvero in area a disciplina urbanistica sovracomunale giuste risultanze del Geoportale urbanistico del suddetto Comune (Allegato M).

**Prezzo base d'asta: € 538.655,04**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 538.655,04**

<b>Bene N° 1 - Fabbricato industriale</b>			
<b>Ubicazione:</b>	San Giovanni Teatino (CH) - Via Salara n° 10		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato industriale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 1224, Sub. 1, Categoria D1 Identificato al catasto Terreni - Fg. 8, Part. 1224, Qualità Ente Urbano	<b>Superficie</b>	971,70 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Le verifiche visive esperite sui luoghi hanno evidenziato uno stato conservativo dell'immobile definibile buono in relazione all'epoca di realizzazione - a meno di circoscritti quadri di degrado delle finiture pittoriche, di fessurazioni ed alterazioni cromatiche in corrispondenza dei massetti di pavimentazione, oltre a puntuale distacco di piastrella di rivestimento del vano scale - come nel complesso evidenziato nella relativa documentazione fotografica (Allegato H).		
<b>Descrizione:</b>	Fabbricato produttivo adibito ad attività di laboratorio di analisi chimiche industriali sito in area industriale (ASI - Consorzio per lo sviluppo industriale della valle del Pescara) nel Comune di San Giovanni Teatino (CH).		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

<b>Bene N° 2 - Tettoia</b>			
<b>Ubicazione:</b>	San Giovanni Teatino (CH) - Via Salara n° 10		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Tettoia Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 4320, Categoria C7 Identificato al catasto Terreni - Fg. 8, Part. 4320, Qualità Ente Urbano	<b>Superficie</b>	121,30 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Le verifiche visive esperite sui luoghi hanno evidenziato uno stato conservativo accettabile in relazione alla tipologia del manufatto ed alla sua funzione, come nel complesso evidenziato dalla relativa documentazione fotografica (Allegato H).		
<b>Descrizione:</b>	Tettoia metallica e relativa area scoperta costituente pertinenza di fatto (peraltro inclusa nella medesima recinzione) del contiguo opificio di cui al "Bene n° 1" della presente disamina, sita in area industriale (ASI - Consorzio per lo sviluppo industriale della valle del Pescara) nel Comune di San Giovanni Teatino (CH).		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

**Bene N° 3 - Area urbana**

<b>Ubicazione:</b>	San Giovanni Teatino (CH) - Via Salara n° 10		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Area urbana Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 4321, Categoria F1 Identificato al catasto Terreni - Fg. 8, Part. 4321, Qualità Ente Urbano	<b>Superficie</b>	17,40 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Le verifiche visive esperite sui luoghi hanno evidenziato uno stato conservativo discreto in relazione alla tipologia del bene ed alla sua funzione, come nel complesso evidenziato dalla relativa documentazione fotografica (Allegato H).		
<b>Descrizione:</b>	Area scoperta costituente pertinenza di fatto (peraltro inclusa nella medesima recinzione) del contiguo opificio di cui al "Bene n° 1" della presente disamina, sita in area industriale (ASI - Consorzio per lo sviluppo industriale della valle del Pescara) nel Comune di San Giovanni Teatino (CH).		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

**BENE N° 1** - FABBRICATO INDUSTRIALE UBITATO A SAN GIOVANNI TEATINO (CH) - VIA SALARA N° 10

**BENE N° 2** - TETTOIA UBITATA A SAN GIOVANNI TEATINO (CH) - VIA SALARA N° 10

**BENE N° 3** - AREA URBANA UBITATA A SAN GIOVANNI TEATINO (CH) - VIA SALARA N° 10

### Trascrizioni

- **Sentenza di apertura di Liquidazione Giudiziale**

Trascritto a Chieti il 17/10/2024

Reg. gen. 19006 - Reg. part. 15023

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico dell'acquirente

Note: Vedasi Allegato L