



ESECUZIONE IMMOBILIARE n°48/2023: xxxxxxxxxxxx – xxxxxxxx/xxxxx

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO: Ing. Xxxxxxxx xxxxx

OGGETTO: OPIFICIO in Via Pennaluce SNC, zona Industriale Punta Penna,
Vasto (CH)

Vasto 27/10/2025

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

La sottoscritta Ing. xxxxxx xxxxx, residente in xxxxxxxxxx (AQ) in xxxxxx xxxxx degli xxxxx n.72, iscritta all'ordine degli Ingegneri di L'Aquila n.xxxx, il giorno 26/09/20204 veniva nominata stimatore dal G.O.T Dott. Italo Radoccia, nella procedura di espropriazione n°48/2024, promossa da "xxxxxxxxx" con sede a Roma (RM), via xxxxxx n.3, e per essa xxxxxx SpA con sede a Verona al viale dell'xxxxxxxx n.7, rappresentata e difesa dall'Avv. XXXXXXXX xxxxxx, con studio a Pescara, al viale xxx xxxxxx n.29 , nei confronti di "xxxxxxxxxxxxxx" in persona del socio amministratore e legale rappresentante Sig. xx xxx xxxxxx, concedendo il termine di 90 giorni per rispondere ai quesiti imposti. La sottoscritta prestava giuramento di rito tramite invio telematico del verbale di accettazione in data 05/10/2024.

Il giorno fissato per il sopralluogo, in data 23/11/2024 alle ore 09:00, la sottoscritta si è recata accompagnata presso l'immobile oggetto di perizia sito in Via Pennaluce, zona Industriale di Punta Penna nel Comune di Vasto (CH) l'Opificio per dare inizio alle operazioni peritali. Era presente la Sig.ra xx xxxx xxxxx, rappresentante legale della xx xxxx xxxx xxx, locataria dell'immobile. La sottoscritta ha effettuato rilievi geometrici e fotografici per la valutazione del bene, relativi al piano terra e di alcuni vani presenti al piano primo. Poiché l'immobile di notevole dimensione è composto da più livelli e da un locale interrato, ho ritenuto opportuno effettuare un secondo sopralluogo terminando le prime operazioni peritali alle ore 12:00. In data 07/12/2024 ho effettuato un secondo sopralluogo terminando le operazioni peritali. In base ai sopralluoghi effettuati l'immobile risulta occupato al piano terra dalla xx xxx xxxx SrL. Infatti i locali utilizzati sono di recente ristrutturazione, mentre i vani presenti al piano primo, adibiti ad ufficio, sono in parte ammobiliati ma non utilizzati, mentre l'appartamento sito al piano primo risulta ancora allo stato grezzo, tranne per i vani wc.

Alle ore 16:45 ho terminato le operazioni peritali.

allegato 1: verbali di sopralluogo.

A seguito delle osservazioni pervenute dal Consulente Tecnico di Parte, la sottoscritta prende atto di quanto dichiarato e risponde puntualmente ai vari punti rivalutando il bene oggetto di perizia.

RISPOSTA AI QUESITI

*a) controlli, prima di ogni attività, la completezza dei documenti di cui all'art. 567, 2° comma, c.p.c., segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei. Ai fini della verifica della tempestività del deposito della documentazione ipocatastale o della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto dovrà tenere conto della **sospensione feriale dei termini processuali** prevista dall'art. 1 della Legge n. 742 del 1969, che **va dal 1 al 31 agosto di ogni anno** e che si applica anche al termine previsto dall'art. 567, comma 2, c.p.c.;*

Dall'esame del fascicolo, relativa alla procedura di che trattasi, controllando il dossier fornito alla sottoscritta, si è riscontrata la corretta ed idonea rispondenza in base all' art. 567 del C.P.C. comma 2. Inoltre la sottoscritta, tramite il portale dell'agenzia delle entrate ha fatto richiesta di visure storiche e planimetrie catastali dell'immobile pignorato.

- **allegato 2:** planimetria castale, visure storiche.

b) rediga altresì, previo accesso all'immobile, una relazione di stima fornendo specificatamente le informazioni previste dall'art. 173 bis disp. Att. c.p.c., acquisendo inoltre la documentazione prevista dal n. 6 del comma 1 dello stesso art. 173 bis disp. Att. c.p.c., anche quello aggiornato, ed in particolare:

1) Proceda all'esatta individuazione dei beni pignorati sulla base della nota di trascrizione del pignoramento che ha dato inizio alla procedura; riferisca della regolarità o meno della trascrizione stessa rispetto ai titoli di proprietà.

Il bene pignorato oggetto della seguente esecuzione risulta essere un opificio sito nella zona industriale del Comune di Vasto, denominata "agg.to Industrialia di Punta Penna" e come riportato nelle planimetrie catastali in Via Pennaluce. Il fabbricato si sviluppa su tre piani di cui uno interrato. E' identificata catastalmente al foglio 8 particella 4218 sub.2, sub.3, sub.4.

2) Indichi il titolo di acquisto della proprietà sugli immobili pignorati in capo al debitore esecutato verificando la serie continua di trascrizione ex art. 2650 c.c.; dica se debba sopperirsi ad omissioni, fiscalmente rilevanti (p. e. omessa denuncia di successione o simili) ed i relativi costi.

Come dichiarato nella relazione notarile, di cui in allegato, la procedura esecutiva è a carico del Sig. xx xxxx xxxxxx, nato il 18/01/1940 a xxxx (CH) xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, sui seguenti immobili così identificati:

- xx xx xxxxxxxx piena proprietà 1/1 su opificio in Vasto (CH) Foglio 8 Particella 4218 sub.4 cat. D1;
- xxxx xxxxxxxx piena proprietà 1/1 su opificio in Vasto (CH) Foglio 8 Particella 4218 sub.3 cat. D1;
- xx xx xxxxxxxx piena proprietà 1/1 su opificio in Vasto (CH) Foglio 8 Particella 4218 sub.42 cat. A2.

Si premette che originariamente gli immobili sopra elencati derivano da Foglio 8 particella 4218 sub1 e l'intera proprietà del terreno su cui sorgono gli stessi, già identificato da Vasto Foglio 8 Particella 4169 era della società xxxxxxxxxxxx per atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso del 12/02/2001 Numero repertorio 9548 Notaio xxxxxxxx xxxxxxxx Sede in xxxxxxxx (CH) trascritto il 26/01/2001 nn.3264/2596 da potere di xxxxxxxx xxxxxxxx nata il 08/02/1916 a Vasto (CH) C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx;

In seguito la Sig.ra xxxxxxxx xxxxxxxx acquisiva l'intera piena proprietà degli immobili da xxxxxxxxxxxx con sede a Furci (CH) C.F. xxxxxxxx, con atto di ordinanza traslativa del 21/03/2023 n. 12 del Tribunale di Vasto trascritto il 01/02/2024 nn.2172/1705; successivamente la Sig.ra xxxxxxxx xxxxxxxx muore il 08/03/2019, ma non risulta trascritta la denuncia di successione, ma risulta in data 13/02/2024 ai nn.2871/2260 accettazione espressa di eredità da parte dell'erede Sig. xxxx xxxxxxxx per l'intera piena proprietà degli immobili. Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudiziali: ISCRIZIONE NN.19650/3943 del 15/10/2010 IPOTECA VOLONTARIA nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 13/10/2010 Numero di repertorio 1442/996 Notaio xxxx xxxxxxxx xxxxxxxx sede di Casalbordino (CH), a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena SpA sede Siena CF 00884060526 contro xxxxxxxx xxxxxxxx xxxxxxxx sede Furci (CH) CF xxxxxxxx.

3) Verifichi l'accatastamento degli immobili pignorati e se l'indicazione dei dati catastali corrisponde a quella attuale; qualora i dati fossero variati nei vent'anni antecedenti la trascrizione del pignoramento indichi quali fossero detti dati nel periodo predetto;

Dall'accesso effettuato presso l'Agenzia del Territorio di Chieti, è stato possibile accedere agli atti catastali ed estrarre copia delle visure planimetriche dell'immobile. Non sono state riscontrate incongruità per quanto riguarda la categoria catastale, poiché l'indicazione dei dati catastali corrisponde a quella attuale.

4) Provveda, in caso di difformità e mancanza di idonea planimetria del bene, alla correzione o alla redazione della planimetria medesima.

Dall'accesso agli atti è emerso come precedente edilizio la pratica edilizia n. 267/03 del "Variante in corso d'opera di un Opificio per l'imbottigliamento di olio locale di qualità nell'agglomerato industriale di P.Penna" (allegato n.3). Tale pratica risulta essere il provvedimento conclusivo SUAP n.440 del 18/04/2004 per variante in corso d'opera, dell'intero Opificio.

Pratica Suap n.34868, ditta xx xxxx xxxxxx, pratica SCIA Urb/378/2015 per "Modifiche della ripartizione interna di un Opificio per l'imbottigliamento di olio, per la realizzazione di un laboratorio alimentare" per la produzione e il confezionamento di prodotti dolciari.

Ulteriore titolo edilizio risulta essere la pratica edilizia URB 264/2012 per la realizzazione dell'impianto fotovoltaico.

Da un confronto con le predette pratiche e le planimetrie catastali, sono emerse delle difformità che sono state individuate negli elaborati grafici allegati alla presente perizia (allegato 5) e descritte nel punto 6).

- allegato 3: richiesta accesso atti presso il Comune di Vasto;

- allegato 4: Titoli edilizi abilitativi.

5) Accerti se l'immobile sia stato costruito previa licenza o concessione edilizia ed in conformità della stessa; nel caso negativo descriva l'illecito e dica se sia suscettibile di sanatoria edilizia ai sensi della L. 47/85 e della L.724/94 ed i relativi costi, assumendo le opportune indicazioni presso gli uffici comunali competenti.

A seguito dell'accesso agli atti, risulta presente il provvedimento conclusivo SUAP n.440 del 18/04/2004 per variante in corso d'opera, dell'intero Opificio.

6) In caso di opere abusive riferisca circa la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente

presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; specifichi, inoltre, ove i beni non siano suscettibili di sanatoria, il costo prevedibile della eventuale demolizione ed il valore dell'area di sedime; il valore dell'area di sedime;

Tramite l'accesso agli atti presso il Comune di Vasto, sono emersi due titoli edilizi che riguardano il titolo abilitativo dell'intero edificio (CE 267/2003 Prov.Conclusivo SUAP n.440 del 18.02.2044) e la pratica SCIA n. URB.378/P/2012 per modifiche interne. Inoltre presso l'Agenzia delle Entrate sono state estrapolate le planimetrie catastali. Da un confronto tra tale documentazione e lo stato di fatto rilevato al momento del sopralluogo sono emerse alcune difformità che di seguito si riportano, individuandole per subalterno e piano dell'edificio.

PIANO TERRA:

SUB.4/SUB.3: come si evince dagli elaborati grafici allegati alla presente perizia (allegato n.5), l'ingresso principale sul prospetto frontale è caratterizzato da un volume vetrato che sporge rispetto al perimetro dell'edificio stesso. L'ampia vetrata che lo caratterizza risulta presente nel primo titolo edilizio, ma allineato rispetto al perimetro dell'edificio, mentre nella SCIA n. URB 378/P/2012, tale porzione risulta negli elaborati relativi ai prospetti e alle sezioni nei quali si evince la sporgenza di tale volume, ma non è stata rappresentata negli elaborati relativi alle piante. Trattasi di un errore grafico, ma tale difformità risulta anche nelle planimetrie catastali, le quali non risultano aggiornate su tale aspetto. Inoltre dall'ingresso principale si accede all'area degli uffici del piano terra di utilizzo della xx xxxx xxxxx. Sempre confrontando i titoli edilizi e le planimetrie catastali risultano ulteriori difformità, che di seguito si elencano:

- Il locale di esposizione e il vano wc non sono stati realizzati, oppure in seguito ad una ristrutturazione interna sono stati eliminati e ad oggi risulta un vano adibito ad ufficio e adiacente ad esso un corridoio che funge da esposizione dei prodotti con degustazione degli stessi;
- Sul lato destro rispetto l'ingresso principale, in corrispondenza dell'atrio così come individuato anche nelle planimetrie catastali, è stato realizzato un ulteriore vano adibito ad ufficio di cui non risulta alcuna pratica edilizia;
- Nella zona deposito è stata realizzata con delle pareti mobili non a tutta altezza che funge da garage e deposito.

Le finiture interne relative all'area destinata ad uffici è di nuova realizzazione a seguito di una recente ristrutturazione.

PIANO PRIMO:

SUB.4: in corrispondenza del piano terra è collocata la scala principale che dà accesso al piano primo dove sono localizzati ulteriori uffici. Da un confronto con le planimetrie catastali e i titoli edilizi non risultano essere presenti difformità. Mentre nel vano individuato come ripostiglio, adiacente al vano archivio, si accede al magazzino, nel quale è stato realizzato un piccolo vano relativo all'impianto fotovoltaico. In merito a questo è stata presentata una pratica edilizia (Prat.Edilizia URB 264/2012), ma non è stato riscontrato un elaborato grafico con l'individuazione del locale tecnico. Inoltre, nelle planimetrie catastali è individuata una scala interna che collega il magazzino del piano terra con il magazzino del piano primo, non risulta presente, anche se l'accesso realizzato con un piccolo cancello risulta.

Diversamente nel vano ufficio, dal quale si accede dalla scala esterna, e facente parte del medesimo subalterno, sono state riscontrate le seguenti difformità:

- Il primo vano individuato come ufficio sono stati realizzati 5 vani di cui uno a corridoio interno.

Le finiture interne sono allo stato grezzo, quindi i lavori di ristrutturazione non sono stati ultimati e non risultano abilitati da alcun titolo edilizio.

SUB.2: sul alto opposto dei locali adibiti ad ufficio, è collocato un appartamento allo stato grezzo, tranne per i vani wc i quali risultano realizzati. In tali ambienti non sono state riscontrate difformità.

Per tali difformità dovrà essere presentata una pratica SCIA in sanatoria con inoltro al Suap del Comune di Vasto, poiché trattasi di attività produttiva.

I costi relativi risultano essere i seguenti:

- Costo pratica con incarico ad un tecnico abilitato pari a circa 1200,00€
- Costo SCIA in sanatoria
- Costo titolo oblazione: 1000,00 €
- Aggiornamento planimetrie catastali, comprensivo di diritti catastali pari a 70,00€ + 450,00€ per redazione pratica, questo per ogni singolo subalterno oggetto di aggiornamento.

I costi relativi alle pratiche edilizie e catastali possono variare in base al tecnico incaricato.

7) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

Il bene pignorato non grava di alcun tipo di censo, livello o uso civico.

8) riferisca circa l'eventuale importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Da un confronto diretto con la Sig.ra xxx xxxx, rappresentante legale della xx xxxx xxxxxx, locataria dell'Opificio di seguito si riportano le spese ordinarie e straordinarie dell'intero stabilimento:

SPESE ORDINARIE

- Sorveglianza dell'intero stabile €2000,00/anno;
- Pulizie dell'intero stabile €4800,00/anno;
- Manutenzione giardino €1300,00/00;
- Manutenzione impianto elettrico dell'intero stabilimento €1400,00/anno

Totale spese ordinarie: €10.000/12.000 anno

SPESE STRAODINARIE

- Impianto di videosorveglianza dell'intero stabile € 3800,00;
- Manutenzione cancelli €800,00;
- Manutenzione e riparazione finestre €900,00;
- Collegamento fogne €2700,00;
- Impianto aerazione € 5700,00;
- Impianto di climatizzazione € 3000,00;
- Tecnici vari

Totale spese circa: €17.000/20.000

9) *Nell'ipotesi di comunione di beni, dica chi siano i comproprietari specificando l'entità della quota di ciascuno di essi, la divisibilità o meno del bene in natura con indicazione della spesa eventualmente necessaria e della conseguente perdita o acquisto di valore commerciale.*

Dalle visure storiche catastali risultano i seguenti intestatari:

- Foglio 8 particella 4218 xxxxxxxx xxxxxxxx nata a Casalbordino (CH) il 09/10/1941

Situazione degli intestati dal 16/05/2002:

- Olearia di xx xxxx xxxxxx con sede a Furci (CH)

10) *Esaminati gli stati ipotecari, elenchi i pesi gravanti sugli immobili (iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli) indicando, per ciascuna iscrizione e trascrizione, gli estremi di identificazione della formalità (data, numero, beneficiario e importo garantito) e i beni pignorati interessati (se tutti o solo alcuni e in tal caso quali) e precisando, per le servitù attive e passive, il relativo contenuto.*

Atto di pignoramento immobiliare pervenuto in data 15/07/2024 Unep Tribunale di Vasto. La società "xxxxxxxxxxxx" con unico socio e sede a Roma (RM), Via xxxxxxxx, iscritta nel Registro delle Imprese di Roma, numero di iscrizione e codice fiscale xxxxxxxx e presso la C.C.I.A.A di Roma con il numero di Repertorio Economico Amministrativo xxxxx, e per essa xxxxxxxx, con sede in Verona, al Viale xxxxxxxx. Con atto di precetto notificato il 10/06/2024 xxxxxxxx SrL, rappresentata da xxxxxxxx, a mezzo del suo procuratore, ha intimato al Sig. xxxxx, in proprio e quale erede della Sig.ra xxxxx, resosi moroso del pagamento delle rate scadute, oltre gli interessi maturati e maturandi fino al soddisfo secondo quanto pattuito in contratto, la suddetta società intende procedere alla esecuzione forzata sui diritti di piena proprietà per l'intero spettanti al Sig. xxxxxxxx, sui seguenti immobili siti nel Comune di Vasto e precisamente: opificio su più livelli in NCEU al foglio 8 particella 4218 sub. 4 cat. D/1 r.c. €18.276,00; opificio al piano terra riportato al NCEU al foglio 8 part.4218 sub.3 cat. D/1 ,r.c. € 1.074,00; appartamento al piano primo costituito da sei vani e mezzo riportato in NCEU al foglio 8 particella 4218 sub.2, cat. A/2, r.c. € 503,55.

11) *Accerti se gli immobili pignorati siano occupati da persone diverse dal proprietario ed a quale titolo, identificando gli occupanti.*

L'Opificio risulta essere occupato dalla Sig.ra xx xxxx xxxxx in qualità di terzo pignorato nella Pem Vasto Rge 3/2001, e legale rappresentante della xx xxxx xxxxx., la quale svolge la sua attività nei

locali situati al piano terra. La stessa è presente tramite contratto di affitto che al momento non percepisce il debitore, ovvero il Sig. Di xxx xxxxx, ma la ditta "xxxxxxxxx a causa del pignoramento presso terzi con regolare sentenza, in qualità di creditore assegnatario nella Pem Vasto Rge 3/2021.

12) Precisi se l'immobile è occupato a titolo di locazione e se il contratto relativo è stato registrato in data anteriore alla trascrizione del pignoramento allegando copia del contratto medesimo; dica altresì se penda procedura di rilascio ed i relativi termini. Il giudice autorizza il perito ad acquisire direttamente presso i rispettivi uffici i documenti necessari o anche utili all'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice.

L'immobile è occupato a titolo di locazione dalla xx xxxx xxxxx, rappresentante legale Sig.ra xxxxx xxxxx. Si allega alla presente ricevuta di registrazione del contratto di locazione ed il contratto stesso. La registrazione del contratto risulta in data 07/06/2020. Risulta essere antecedente alla trascrizione del pignoramento avvenuta in data 08/08/2024.

In merito al quesito inerente alla congruità dei canoni di locazione, pari a 400,00 €, non risultano essere congrui, rispetto all'estensione dei locali oggetto di affitto.

Da un'indagine di mercato effettuato presso le agenzie immobiliari del Comune di Vasto, il valore di mercato al mq varia tra i 2,54 €/mq e 4,00 €/mq.

Considerato lo stato dei luoghi oggetto di perizia si può considerare come valore il minimo pari a 2,50 €/mq.

- allegato 13: contratto di locazione e registrazione

13) Indichi, nell'ipotesi di pluralità di beni, se sia opportuna la vendita di un solo lotto o di più lotti; descriva quindi per ciascun lotto, natura e consistenza dei beni precisando i singoli dati catastali, le relative iscrizioni ipotecarie e quant'altro occorrente per procedere alla redazione del decreto di trasferimento e per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli: dica se, ai fini del successivo trasferimento gli immobili necessitano di frazionamento catastale e provveda, sentito il Giudice ed il Creditore procedente, all'eventuale frazionamento medesimo in relazione ai lotti proposti.

La sottoscritta avendo accertato che il bene è costituito dai seguenti beni immobili:

- Opificio su più livelli (piano terra, primo e seminterrato) comprensivo di corte circostante riportato in N.C.E.U al foglio 8 particella 4218 sub.4, cat. D/1 r.c € 18.276,00;

- Opificio al piano terra riportato in N.C.E.U al foglio 8, part. 4218 sub.3, cat. D/1, r.c. € 1.074,00;

- Appartamento al piano primo costituito da sei vani e mezzo catastali, riportato in N.C.E.U al foglio 8 particella 4218 sub.2, cat. A/2, r.c. €503,55.

La vendita è opportuna in un solo lotto.

14) Rediga quindi, rispondendo analiticamente a ciascuno dei singoli quesiti formulati, una relazione descrittiva e di stima dei beni pignorati e soltanto di essi, comprensiva dei relativi accessori e pertinenze, avendo cura di esprimere il valore di mercato di ciascun lotto e di ogni singolo bene compreso nel lotto medesimo; a tal fine l'esperto provveda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

CRITERIO STIMATO ADOTTATO

In generale nei casi di stima di immobili, si tratta di determinare il valore venale in comune commercio, o, come si dice il "più probabile valore di mercato", ossia quello che risulterebbe da una libera contrattazione di compravendita in normali condizioni di mercato; in altri termini deve essere un valore normale adeguato alla realtà economica all'epoca della valutazione.

Il metodo con il quale verrà effettuata la stima, sarà quello comparativo che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori, le caratteristiche di eventi noti e l'immobile in esame; il procedimento adottato è quello sintetico, che consente di conoscere un ordine di grandezza attendibile dal più probabile valore venale dell'immobile oggetto di stima.

VALUTAZIONE – METODO COMPARATIVO

Assumendo i dati metrici sopra sviluppati e applicando il prezzo unitario aggiornato desunto dall'indagine di mercato eseguita e tenendo conto dell'ubicazione dell'immobile, delle caratteristiche

intrinseche ed estrinseche della zona, delle qualità costruttive del fabbricato, del grado di vetustà e dello stato generale di conservazione, la sottoscritta procede alla valutazione.

L'immobile è individuato catastalmente al foglio 8 particella 4218 del Comune di Vasto (CH), sito nella zona industriale di Punta Penna di Vasto ed è composto dai seguenti sub:

- Opificio su più livelli (piano terra, primo e seminterrato) comprensivo di corte circostante riportato in N.C.E.U al foglio 8 particella 4218 sub.4, cat. D/1 r.c € 18.276,00;
- Opificio al piano terra riportato in N.C.E.U al foglio 8, part. 4218 sub.3, cat. D/1, r.c. € 1.074,00;
- Appartamento al piano primo costituito da sei vani e mezzo catastali, riportato in N.C.E.U al foglio 8 particella 4218 sub.2, cat. A/2, r.c. €503,55.

Trattasi di un edificio di tipo "Capannone" che si sviluppa su due piani di cui uno interrato e è posizionato longitudinalmente al lotto di dimensioni pari a 75,50m x 32,10m. La struttura portante è di tipo prefabbricata e l'altezza totale della gronda del tetto è pari a 10 metri, mentre sotto trave rispetto al piano terra è pari a 8,00metri. Le finiture del capannone riguardano gli infissi delle finestre che, di tipologia e spessore variabile secondo la destinazione d'uso del locale, ma in ogni caso seguono un modulo ben specifico che scandisce i prospetti.

Al momento del sopralluogo le attività interne previste erano attive, ma riguardano solamente il piano terra nel quale svolge l'attività la Sig.ra di xxxx xxxxx, rappresentante legale della xxxxxxx. In corrispondenza di tale zona si evince una ristrutturazione recente.

Per meglio comprendere la composizione interna del capannone si descrivono di seguito i singoli subalterni che compongono l'edificio per ogni singolo piano.

PIANO TERRA:

Al piano terra, lungo il prospetto frontale, è disposto l'ingresso principale dal quale si accede da un volume vetrato che sporge rispetto al perimetro dell'edificio stesso. Da esso si accede all'androne principale nel quale è collocata la scala principale che collega il piano primo adibito ad uffici e appartamento e al piano interrato. Qui sono collocati gli uffici principali ad uso della ditta xxxx xxxx e alla zona di preparazione e zona spogliatoi/wc per addetti che è stata oggetto di pratica edilizia. Le finiture interne relative alla zona ufficio risultano essere di pregio e di recente fattura. Da questo blocco frontale, come si evince dalle piante oggetto di rilievo, si accede alla parte posteriore del

capannone, completamente aperta a meno di un divisorio interno che divide appunto l'area di magazzino e stoccaggio, all'area di lavorazione e imbottigliamento. Nell'area magazzino è presente una ripartizione realizzata con pareti mobili, che funge ulteriormente da magazzino e garage la quale però non presente su alcun precedente edilizio. In merito a tale aspetto, si evidenzia anche la non realizzazione della scala interna che doveva collegare il piano terra con il piano primo.

PIANO PRIMO

Al piano primo si accede sia dalla scala interna collocata nell'androne principale, sia da una scala esterna presente sul lato longitudinale del capannone dal quale si accede alla zona uffici relativi al sub.4. Questa porzione dell'immobile non risulta utilizzata e sono presenti infiltrazioni in corrispondenza del controsoffitto oltre che a lesioni sui paramenti esterni e nelle tramezzature e un distacco della pavimentazione in corrispondenza del perimetro esterno. Le finiture presenti sono solamente le pavimentazioni, in parte danneggiate, i controsoffitti che presentano infiltrazioni e i vani wc sono rifinite, ma comunque l'intera area degli uffici è in fase di degrado.

Gli uffici invece presenti sempre al piano primo, ma con accesso dalla scala principale, sono in parte arredati, presentano delle buone finiture. Sono però presenti dei distacchi delle pavimentazioni lungo il perimetro esterno, infiltrazioni nei controsoffitti.

Adiacenti a questi locali, nel lato opposto, è collocato l'appartamento ad uso dell'Opificio. Lo stato dei luoghi presenta uno stato di abbandono, probabilmente una ristrutturazione iniziata e non portata a termine. Anche in questo caso la pavimentazione risulta danneggiata e rialzata e lungo il perimetro risulta distaccata rispetto alle pareti perimetrali. Inoltre sono presenti lesioni nelle tramezzature interne.

PIANO INTERRATO

Al piano interrato si accede tramite la scala principale con accesso nell'area dedicata all'imbottigliamento e funge da magazzino.

Gli impianti sono presenti in tutti i vani, sia tramite condizionatori sia tramite terminali, oltre all'impianto di aerazione. In copertura inoltre è presente un impianto fotovoltaico di recente installazione (Prat. Edilizia URB 264/2012).

L'intero edificio esternamente è circondato da un'area esterna, che funge sia da parcheggio per gli addetti ed ospiti e sia per agevolare le manovre in caso di carico/scarico merci.

STIMA DEI SUBALTERNI SUB.4 – SUB.3 CON CATEGORIA CATASTALE D/1

La superficie convenzionale considerata come base di calcolo per la valutazione è stata così sviluppata.

Il parametro unitario di riferimento viene identificato nel metro quadrato commerciale.

La superficie commerciale si determina misurando la superficie coperta al lordo delle murature esterne e fino alla mezzeria delle murature di divisione con le parti di uso comune fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura massima del 50% e quindi fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

Per come si struttura il fabbricato per il calcolo delle superfici si differenziano i due subalterni e le destinazioni d'uso, ovvero magazzino/deposito, uffici, appartamento e area esterna scoperta.

- SUB.4 PIANO TERRA E PIANO PRIMO (DEPOSITO/MAGAZZINO)

SUPERFICIE COMMERCIALE PIANO TERRA= 2059,53 mq;

SUPERFICIE COMMERCIALE PIANO PRIMO = 515,42 mq;

SUPERFICIE COMMERCIALE PIANO INTERRATO = 155,10 mq;

SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE= 2574,95 mq

SUPERFICIE CONVENZIONALE DI CALCOLO= 2730,05 mq

- SUB.4 PIANO TERRA E PIANO PRIMO (UFFICI)

SUPERFICIE COMMERCIALE PIANO TERRA= 126,31 mq;

SUPERFICIE COMMERCIALE PIANO PRIMO = 517,98 mq;

SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE= 644,29 mq

SUPERFICIE CONVENZIONALE DI CALCOLO= 644,29 mq

SUPERFICIE COMMERCIALE PIANO TERRA= 250,28 mq;

SUPERFICIE CONVENZIONALE DI CALCOLO= 250,28 mq

**SUPERFICIE CONVENZIONALE DI CALCOLO TOTALE = 250,28 mq + 2730,05 mq =
2980,33 mq**

Effettuate le indagini di mercato relative alle quotazioni immobiliari paragonabili a quelli oggetto di stima e la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate di cui si riportano di seguito i valori riscontrati per il secondo semestre anno 2024:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: CHIETI

Comune: VASTO

Fascia/zona: Periferica/FASCIA LITORANEA NORD

Codice di zona: D3

Microzona catastale n.: 5

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	235	470	L	1,1	2,1	N
Capannoni tipici	NORMALE	185	370	L	0,9	1,6	N

Per le caratteristiche riscontrate si può assimilare il capannone oggetto di perizia al capannone industriale, considerando il valore di mercato massimo pari a 370 €/mq.

Inoltre da un'indagine di mercato, riscontrata anche dal tecnico di parte Arch. Nicola Argentieri, risulta un costo al mq pari a circa 525 €/mq.

Analizzando anche lo stato dei luoghi riscontrato facendo una media, poiché gli uffici al piano primo presentano alcune problematiche nelle pavimentazioni con distacco delle stesse in corrispondenza delle pareti prefabbricate perimetrali, si è giunti al valore riportato nella tabella seguente ottenuto con gli opportuni correttivi in funzione delle peculiarità oggettive del bene stimato.

DESCRIZIONE	OPIFICIO	coefficienti
intervallo valori	da €470 a € 600,00	
tipologia catastale	D/1	1,00
ubicazione piano	Piano terra/piano primo	1,00
vetustà	per ulteriori 30 anni	1,00
stato locativo	occupato	0,9
stato di conservazione	Buono piano terra/discreto piano primo	0,9
rifiniture	Buone piano terra/discreto piano primo	1,00
posizione	Zona industriale	1,00
possibilità di parcheggio/area esterna	ottimo	1
impianti	Riscaldamento zona uffici/impianto fotovoltaico	1,10
VALORE AL MQ	€ 476,68	

Anche se al piano sono state effettuati lavori di ristrutturazione, considerando l'area oggetto di perizia nel suo complesso non può essere considerato un coefficiente pari a 1,10.

Sviluppando i calcoli avremo:

mq 2980,33_x 476,68 €/mq= 1.420.663,70 €

Come descritto dal Consulente Tecnico di Parte, xxxxxxxx xxxxxxxx, sono presenti nel locale interrato 13 cisterne e due pese. Le stesse sono state definite non più asportabili. Ma si sottolinea che le stesse sono state installate successivamente la realizzazione del fabbricato, quindi risultano asportabili visto che sono state in qualche modo installate.

RIEPILOGO DELLA VALORIZZAZIONE

Alla luce delle indagini e dei calcoli svolti, la sottoscritta ritiene che la valutazione dell'immobile è pari a € 1.420.663,70 € e per arrotondamento si ha:

€ 1.420.665,00 € (diconsi euro un milione quattrocentoventimilaseicentosessantacinque/00).

DESCRIZIONE	OPIFICIO	coefficienti
intervallo valori	da €470 a € 700,00	
tipologia catastale	D/1	1,00
ubicazione piano	Piano terra/piano primo	1,00
vetustà	per ulteriori 30 anni	1,00
stato locativo	occupato	0,9
stato di conservazione	Buono piano terra/discreto piano primo	0,9
rifiniture	Buone piano terra/discreto piano primo	1,00
posizione	Zona industriale	1,00
possibilità di parcheggio/area esterna	ottimo	1
impianti	Riscaldamento zona uffici/impianto fotovoltaico	1,10
VALORE AL MQ	€ 521,23	

Al piano terra gli uffici oggetto di perizia sono stati oggetto di ristrutturazione recente, mentre al piano primo, come descritto nei punti precedenti, si riscontrano problemi di infiltrazione e distacchi delle pavimentazioni lungo il perimetro esterno.

Sviluppando i calcoli avremo:

$\text{mq } 644,29 \times 521,23 \text{ €/mq} = 335.823,27 \text{ €}$

RIEPILOGO DELLA VALORIZZAZIONE

Alla luce delle indagini e dei calcoli svolti, la sottoscritta ritiene che la valutazione dell'immobile è pari a € 335.823,27 € e per arrotondamento si ha:

€ 335.825,00 € (diconsi euro trecentotrentacinquemilaottocentoventicinque/00).

La superficie convenzionale considerata come base di calcolo per la valutazione è stata così sviluppata.

Il parametro unitario di riferimento viene identificato nel metro quadrato.

La superficie si determina misurando la superficie coperta al lordo delle murature esterne e fino alla mezzzeria delle murature di divisione con le parti di uso comune fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura massima del 50% e quindi fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

SUPERFICIE UTILE RESIDENZIALE= 193,82mq;

SUPERFICIE CONVENZIONALE DI CALCOLO= 193,82 mq

Per il calcolo si fa riferimento sia al valore stabilito dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari riferite ad un capannone tipico, come sopra indicato per i precedenti lotti, sia a quelle riferite per la stessa zona ma per un'abitazione civile. Di seguito si riporta quanto stabilito dall'Agenzia delle Entrate:

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: CHIETI

Comune: VASTO

Fascia/zona: Periferica/FASCIA LITORANEA NORD

Codice di zona: D3

Microzona catastale n.: 5

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	780	1150	L	3,2	4,8	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	660	990	L	2,7	4	N

DESCRIZIONE	APPARTAMENTO	coefficienti
valore	780 a 1150	
tipologia catastale	A/2	-
ubicazione piano	Piano primo	1.0
vetustà	per ulteriori 30 anni	1.0
stato locativo	Libero ma non abitabile	0,9
stato di conservazione	scadente	0,8
rifiniture	scadenti	0,8
posizione	Zona industriale	0,8
impianti	Caldaia/terminali/impianto elettrico	1,0
VALORE AL MQ	€ 444,67	

Lo stato di conservazione e le stesse finiture non possono essere valutate di valore buono e/o modesto, poiché come riscontrato dal sopralluogo la pavimentazione risulta danneggiata e rialzata e lungo il perimetro risulta distaccata rispetto alle pareti perimetrali. Inoltre le tramezzature presentano delle lesioni importanti. Ad oggi l'appartamento non risulta abitabile perché necessita di una ristrutturazione.

Sviluppando i calcoli avremo:

mq 193,82 x 444,67 €/mq = 86.186,32 €

RIEPILOGO DELLA VALORIZZAZIONE

Alla luce delle indagini e dei calcoli svolti, la sottoscritta ritiene che la valutazione dell'immobile è pari a € 86.186,32 € e per arrotondamento si ha:

€ 86.186,00 € (diconsi euro ottantaseimilacentoottantasei/00).

AREA ESTERNA SCOPERTA

L'area esterna scoperta risulta asfaltata ed è utilizzata sia come parcheggio per i dipendenti nella parte antistante il fabbricato, sia per il transito dei veicoli più grandi.

Il più probabile valore di mercato risulta essere pari a € 20,00

Sviluppando i calcoli avremo:

$$\text{mq } 2986,62 \times 20 \text{ €/mq} = 59.732,40 \text{ €}$$

RIEPILOGO DELLA VALORIZZAZIONE

Alla luce delle indagini e dei calcoli svolti, la sottoscritta ritiene che la valutazione dell'immobile è pari a € 59.732,40 per arrotondamento si ha:

€ 59.732,00 (diconsi euro cinquantanovemilasettecentotrentadue/00).

RIEPILOGO DELLA VALORIZZAZIONE DELL'INTERO OPIFICIO

$$\text{€ } 1.420.665,00 + \text{€ } 335.825,00 + 86.186,00 + 59.732,00 = 1.902.408,00$$

per arrotondamento si ha: **€ 1.902.408,00**

(diconsi euro unmilionenovecentoduemilaquattrocentotto/00)

15) Proceda a rilievi fotografici del bene anche eventualmente da utilizzare nella pubblicità, sulla stampa quotidiana o su manifesti, che dovrà essere espletata prima della vendita.

Di seguito si riporta l'individuazione territoriale dell'immobile e rilievo fotografico dello stato di fatto.

- **allegato 6:** pianta con con visivi relativi al rilievo fotografico
- **allegato 7:** individuazione territoriale
-

16) Controlli l'avvenuta notifica ai creditori iscritti e non intervenuti ex art. 498 c.p.c.

Le notifiche sono state effettuate dall'IVG di Pescara tramite email pec e deposito telematico.

allegato n.8

- **allegato n.8:** notifiche effettuate dall'IVG di Pescara

17) Al solo fine del successivo inserimento nell'avviso pubblicitario predisponga una breve scheda contenente, in modo sintetico, per ciascun lotto, i dati necessari per l'ordinanza di vendita:

ubicazione, natura consistenza, tipologia e collocazione dei beni, descrizione catastale, servitù attive e passive, diritti reali gravanti sull'immobile, e trascritti, occupazione dell'immobile da parte di persone diverse dal proprietario ed il relativo titolo, eventuale presenza di abusi edilizi.

OPIFICIO	IMPORTO BASE D'ASTA	€ 1.902.408,00
NATURA E CONSISTENZA	OPIFICIO ZONA INDUSTRIALE PUNTA PENNA VASTO	
DIRITTO REALE	PROPRIETA' al 100%	
TIPOLOGIA DEL BENE	OPIFICIO	
DATI CATASTALI	COMUNE DI VASTO (CH), foglio 8 part.la 4218 sub.2/3/4	
OCCUPAZIONE	OCCUPATO	
REGOLARITA' URBANISTICA	NON REGOLARE	
STIMA	€ 1.902.408,00	

18) Alleghi inoltre alla propria relazione almeno due fotografie esterne e due fotografie interne di ciascun bene nonché la relativa planimetria, due copie cartacee della bozza dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, e le giustificazioni di spese (ricevute fiscali, specifica spese postali e di viaggio, etc.).

Vedi allegato 6 relativo al rilievo fotografico relativo agli elaborati grafici allegati

- **allegato 9:** giustificazione di spese;
- **allegato 10:** bozza di ordinanza e avviso di vendita.

19) Provveda , terminata la relazione di stima, a tutte le comunicazioni previste dall'art. 173 bis, 3° comma, disp. Att. c.p.c., nei termini stabiliti, dandone atto a questo G.E.

Prima del deposito telematico dell'originale della C.T.U presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Vasto, la sottoscritta ha inviato copia della stessa per via telematica all'indirizzo di posta elettronica certificata alle parti.

- **allegato 11:** invio email pec.

20) Provveda a depositare con modalità telematica la relazione, con relativi allegati, accompagnandola con una copia con mascheramento dei dati sensibili.

La sottoscritta ha provveduto a depositare entro i termini in modalità telematica, quanto richiesto dal G.O.T. Dott. xxxxx xxxxxx. In data 17/03/2025 è stata accettata la richiesta di proroga di 60 giorni inoltrata dalla sottoscritta.

A seguito delle osservazioni ricevute, la sottoscritta ha provveduto a rivalutare il fabbricato. La richiesta di proroga di ulteriore 15 giorni è stata inoltrata dalla sottoscritta in data 09/10/2025.

21) Formuli, ove assolutamente necessario, tempestiva istanza di rinvio dell'udienza ex art. 569 c.p.c. in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito; la mancata osservanza del termine originario, ovvero di quello prorogato, comporterà le conseguenze di legge circa la determinazione delle vacanze e degli onorari, nonché l'applicazione delle sanzioni previste dal c.p.c.

Si allega richiesta di proroga

- **Vedi allegato 12:** richiesta proroga e accettazione.

22) Acquisisca, ove necessario, l'attestato di prestazione energetica relativo agli immobili oggetto della procedura;

L'immobile risulta sprovvisto di attestato di prestazione energetica.

23) Verifichi se gli immobili siano stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata, ai fini dell'applicazione dell'art 1 co 376-379 della L. 178/2020

Gli immobili non sono stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica, poiché trattasi di fabbricato di tipo industriale adibito ad attività produttiva.

Quanto sopra, la sottoscritta, si pregia di riferire a disimpegno dell'onorevole incarico ricevuto.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. xxxxx xxxxx