

TRIBUNALE DI SULMONA

SEZIONE CIVILE

Esecuzioni Immobiliari

31/2023

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

Del 02/03/2024

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Ciofani Domenico, nell'Esecuzione Immobiliare 38/2019 del R.G.E.,
promossa da

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Contro

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Aggiornata a seguito della sentenza, n.19/2024 del giudice Onorario [REDACTED] in
cui dichiarava la risoluzione del contratto dell'affittuaria [REDACTED] per
inadempimento e autorizzata dall'Ill.mo G.E. Gop [REDACTED] il 28/02/2024.



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali.....	6
Precisazioni	6
Patti	6
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali	12
Stima / Formazione lotti.....	12
Riepilogo bando d'asta	16
Lotto Unico	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 31/2023 del R.G.E.....	17
Lotto Unico	17
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	18



INCARICO

All'udienza del 19/10/2023, il sottoscritto Ing. Ciofani Domenico, [REDACTED], veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/10/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato industriale ubicato a Sulmona (AQ) - Traversa alla SS17 al km 96 - Zona Industriale (Coord. Geografiche: 42.081823, 13.904908)

DESCRIZIONE

Il capannone è situato nella zona industriale del Comune di Sulmona.

Dalla Strada Statale 17 al Km 96, in corrispondenza del Capannone di proprietà di [REDACTED] si accede all'immobile, percorrendo una strada laterale sterrata, attraverso più entrate costituite da due cancelli motorizzati e 2 cancelli elettrici.

Esso è censito all'interno N.C.E.U. del comune di Sulmona al foglio 10 particella 1153 (part. ex.926, ex 800 e 817).

Trattasi di una struttura con destinazione Industriale articolata su due livelli e dotata di un'ampia superficie esterna destinata alle lavorazioni e deposito.

Il capannone è realizzato per una parte su un solo livello a piano terra in cui sono ubicati un ampio e unico locale destinato alle lavorazioni; per la restante parte è a due livelli fuori terra, in cui sono ubicati i servizi igienici, con spogliatoi e docce, i locali per il personale e magazzini di pertinenza della zona di lavorazione.

L'altra parte del capannone è destinata a uffici e servizi, che oltre ad occupare la parte del piano terra occupano l'intero primo piano.

L'area su cui poggia l'edificio e quella annessa è di circa mq.6038.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato industriale ubicato a Sulmona (AQ) - Traversa alla SS17 al km 96 - Zona Industriale



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

CONFINI

il fabbricato industriale confina a:

N.O. con il fog.10 p.lla 1144

N.E. con il fog.10 p.lla 816

S.E. con il fog.10 p.lla 960 E 948

S.O. con il fog.10 p.lla 927(STRADA DI ACCESSO)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Fabbricato	762,00 mq	762,00 mq	1	762,00 mq	4,80 m	piano terra
fabbricato uffici	264,00 mq	264,00 mq	1	264,00 mq	2,80 m	primo
Terreno edificabile	562,50 mq	562,50 mq	0,2	112,50 mq	0,00 m	
Cortile	4724,00 mq	4724,00 mq	0,07	330,68 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1469,18 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1469,18 mq		



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/11/1975 al 27/07/1979	DI [REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 63 Qualità SEMINATIVO 2 Superficie (ha are ca) 2 17 90 Reddito dominicale € 73,00 Reddito agrario € 45,01
Dal 10/08/1979 al 30/08/1981	DI [REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 63 Qualità SEMINATIVO 1 Superficie (ha are ca) 2 09 30 Reddito dominicale € 97,28 Reddito agrario € 75,67
Dal 27/07/1993 al 15/05/2003	DI [REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 817 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 2 01 00 Reddito dominicale € 6.747,00 Reddito agrario € 4.152,00
Dal 10/06/2003 al 20/03/2006	[REDACTED] [REDACTED] Proprieta' 1/4 [REDACTED] [REDACTED] Proprieta' 1/4 [REDACTED] [REDACTED] Proprieta' 1/4 [REDACTED] [REDACTED] Proprieta' 1/4	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 926 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 62 04 Reddito dominicale € 38,45 Reddito agrario € 27,23
Dal 20/03/2006 al 20/03/2006	[REDACTED] [REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 962 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 60 38 Reddito dominicale € 37,42 Reddito agrario € 26,51
Dal 20/03/2006 al 10/01/2012	[REDACTED] [REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 1153 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 60 38
Dal 10/01/2012 al 01/02/2024	[REDACTED] [REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 1153, Zc. 2 Categoria D7 Rendita € 8.206,00



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	1153		2	D7				8206 €		

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale e il progetto depositato in Comune.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e la completezza dei documenti di cui all'art.567,secondo comma,c.p.c.

PATTI

L'opificio esecutato è, per alcune zone, in locazione alla ditta [REDACTED] come evidenziato nella planimetria allegata alla procedura e al relativo contratto.

Si riportano gli estremi del contratto:

Contratto di locazione stipulato in data 27/05/2023 con protocollo n. 338-3T tra [REDACTED] e [REDACTED] della durata di 6 anni rinnovabile.

Con protocollo n. 338-3T presso il tribunale di Sulmona, la ditta [REDACTED] registrava il contratto di locazione per alcune aree, come riportate nella planimetria allegata e una zona degli uffici.

In relazione al contratto stabilito con [REDACTED] si riportano le seguenti informazioni:

- Stipula del contratto: 14/05/2023
- Registrazione del contratto di affitto presso le Agenzia delle Entrate di Sulmona : 17/05/2023
- Scadenza del contratto: 14/05/2029
- disdetta da dare entro : 14/05/2028 altrimenti il contratto si rinnova automaticamente per altri 6 anni
- Rilascio: 24/06/2028
- Canone di locazione mensile : € 300,00

L'opificio ha le utenze a carico della ditta esecutata. Il contratto di locazione è stato stipulato antecedentemente all'ipoteca ed è opponibile alla procedura.

Per maggiori dettagli vedere il contratto allegato alla procedura.



STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta in buono stato di conservazione

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non risulta nè inserito in un contesto immobiliare ne avente parti in comune con altre unità immobiliari,

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile pignorato si presenta in discrete condizioni statiche e di manutenzione ed è agibile.

Caratteristiche tecniche

Il capannone industriale ha forma regolare e misura circa 30.5 m per 25 m, originando una superficie coperta complessiva di 762 mq.

Nel piano terra si trova un unico locale destinato alle lavorazioni ,di cui una parte di altezza interna utile al massimo 6 m e di un'altra parte, con altezza interna di 4,5 metri, a due livelli fuori terra, in cui sono ubicati a piano terra circa 204.5 mq destinati a magazzino e nella parte restante si trovano i servizi igienici, gli spogliatoi, le docce, un ripostiglio e una porta di ferro in ingresso al capannone oltre al vano ingresso scala per accesso al piano superiore.

La parte superiore dell'edificio ha un'altezza di 2.7 m ed è destinata a uffici e servizi per una superficie lorda di 264 mq.

La superficie coperta totale lorda è quindi di mq.1026.

L'altezza interna è al massimo 6 metri rispettivamente all'intradosso dei tegoli e sotto i lucernari.

L'edificio è realizzato con struttura portante intelaiata in c.a. prefabbricata sostenuta da fondazioni su plinti con travi rovesci di collegamento; i solai sono realizzati con elementi precompressi e prefabbricati solidarizzati da sovrastante soletta in c.a.; Le travi di copertura sono a falde inclinate ,realizzate in cemento armato prefabbricato ad altezza variabile e con ala inferiore che realizza un intradosso piano , pannelli e lastre prefabbricate, ed elementi orizzontali vetrati.

Tutte le coperture sono isolate con idonei materiali coibenti ed impermeabilizzate.

Le tamponature sono realizzate con struttura prefabbricata con idoneo materiale coibente.

Le pareti esterne sono realizzate in pannelli in cls pieno.

Gli infissi esterni sono realizzati in profilati di alluminio a tagli termico con vetrate a camera d'aria;

Si accede al capannone attraverso quattro porte a libro di larghezza 5 metri ed altezza 4,4 m di cui 2 poste in testa al capannone e 2 poste lateralmente. Da lato uffici si accede al capannone attraverso 2 porte di ingresso in ferro poste una all'esterno e una all'interno del vano scala.

Il pavimento è in calcestruzzo di tipo industriale, i rivestimenti e i pavimenti dei bagni sono in piastrelle di monocottura.

Impianti:

per il riscaldamento degli ambienti destinati ai servizi igienici/docce è utilizzata come generatore una caldaia a gas da 27 Kw.

Per il raffrescamento e riscaldamento degli uffici sono utilizzati i condizionatori singoli a pompa di calore.

L'illuminazione interna del capannone ,al piano terra è realizzata con lampade a ioduri metallici da 180-200w.



Opere igieniche :
l'approvvigionamento idrico è garantito dalla rete di distribuzione esterna.

Scarichi fognari:
Gli scarichi ,sia per le acque bianche che nere ,sono convogliati nei collettori di raccolta a servizio dell'area industrializzata.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 14/05/2023
- Scadenza contratto: 14/05/2029
- Scadenza disdetta: 14/05/2028
- Rilascio: 24/06/2028

Canoni di locazione

Canone mensile: € 300,00

L'immobile è locato alla ditta [REDACTED] solo per alcune zone, come si deduce sia dalla planimetria e sia dal contratto di locazione allegati alla procedura.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/07/1993 al 13/05/2002	[REDACTED] [REDACTED] Proprieta' 1/4 fino al 10/06/2003 [REDACTED] [REDACTED] Proprieta' 1/4 fino al 10/06/2003 [REDACTED] [REDACTED] Proprieta' 1/4 fino al 10/06/2003 [REDACTED] [REDACTED] Proprieta' 1/4 fino al 10/06/2003 [REDACTED] [REDACTED]	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UR Sede SULMONA (AQ)	13/11/2002	52	628
Dal 27/07/1993 al 13/05/2002	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] proprietà 100/100 [REDACTED] [REDACTED]	frazionamento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			27/07/1993		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/05/2002 al 20/03/2003	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ALTIERO VITTORIO	10/06/2003	31582	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			25/06/2003	8198.1/2003	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/06/2003 al	[REDACTED] [REDACTED]	NUOVA COSTRUZIONE			



10/01/2012	[REDACTED]	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- 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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di L'Aquila aggiornate al 03/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a L'Aquila il 01/09/2023
Reg. gen. 16271 - Reg. part. 13351
Quota: 100/100
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura.



NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade nella zona per Insediamenti Industriali, definita con l'adozione del piano di zonizzazione catastale dell'Agglomerato di Sulmona.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile è dotato di tutte le autorizzazioni a costruire e in data 13/02/2012 è stata richiesta il certificato di agibilità al Comune di Sulmona che è stato registrato al prot. n. 5901.

Si allega alla presente la documentazione acquisita presso il comune di Sulmona.

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Sulmona non risulta che sia stato rilasciato il certificato di agibilità. Nel 2012 valeva il principio del silenzio assenso e, passati sessanta giorni, l'agibilità si intende attestata.

A tale data al comune sono stati consegnati i seguenti documenti:

-Certificato di collaudo statico con attestazione di avvenuto deposito presso il competente Ufficio Tecnico della Regione (artt. 25 e 67 D.P.R. 380/2001 e art. 40 lett. a del R.E.);

-R.S.U. delle opere eseguite in zone sismiche rilasciato dal competente Ufficio Tecnico della Regione (artt. 25 e 62 D.P.R. 380/2001);

-Copia della dichiarazione presentata per l'iscrizione e/o Variazione al Catasto corredata delle relative planimetrie catastali (art. 24 D.P.R. 380/2001 e art. 40 lett. b del R.E.);

-Dichiarazione sottoscritta dal richiedente e da un tecnico abilitato attestante che, in relazione alle caratteristiche dell'immobile e al tipo di attività da esercitarsi, non è necessario il controllo dei VV.FF. in base alla normativa vigente (In alternativa ai documenti di cui ai due punti precedenti);

-Dichiarazione sottoscritta dal richiedente il certificato di agibilità e dal Direttore dei lavori, attestante la conformità dell'opera al progetto approvato, nonché in ordine all' avvenuta prosciugatura dei muri e salubrità degli ambienti (art. 25 D.P.R. 380/2001 e art. 40 lett. e del R.E.);

-Dichiarazione dell'Impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici ad uso civile alle prescrizioni di cui agli artt. 113 e 127 del D.P.R. 380/2001, nonché all'art. 1 della legge 9.01.1991, n. 10, ovvero certificato di collaudo degli stessi, ovvero ancora certificazione di conformità degli impianti prevista dagli artt. 111 e 126 del D.P.R. 380/2001 (art. 25 D.P.R. 380/2001 e art. 40 lett. f del R.E.);

-Dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche (art. 25 D.P.R. 380/2001). -Piante schematiche in duplice copia, in formato A4 (non quelle dell'accatastamento), con indicazione delle destinazioni d'uso dei singoli ambienti, conformi al progetto approvato (art. 40 lett. h del R.E.).

-Copia delle comunicazioni di inizio ed ultimazione dei lavori (art. 40 lett. l del R.E.).

Per ulteriori informazioni sul certificato di collaudo vedere il relativo certificato allegato alla procedura.

Ad oggi vige il piano regolatore territoriale /V del Consorzio di Sviluppo industriale di Sulmona, approvato dal consiglio Regionale d'Abruzzo con atto n.39/ del 05/03/92 .

Vista la Delibera di consiglio Provinciale n.22 del 07/06/2017

Vista la delibera di approvazione : " Delibera di Consiglio Provinciale n.04 del 29/01/2018"(variante al piano regolatore territoriale del nucleo industriale di Sulmona).

L'immobile ricade nella zona per Insediamenti Industriali, definita con l'adozione del piano di zonizzazione catastale dell'Agglomerato di Sulmona.

In tali zone(Zone per insediamenti industriali e per insediamenti industriali minori) si devono rispettare i seguenti parametri generali che per l'immobile in questione sono tutti rispettati:

-Rapporto di copertura max (Rc)=1/3 della superficie del lotto (Sl);

-distanza dai confini min : mt 7.5 ;-altezza max 14.50



Per gli altri parametri si faccia riferimento alla delibera summenzionata.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

In seguito ad attenta disamine dello stato attuale dei luoghi, confrontando con la planimetria catastale e il progetto di variante presentata al Comune, non emergono difformità.

Si precisa inoltre che l'accesso all'opificio avviene attraverso una strada sterrata, costituita da due particelle contigue (di cui allego le visure) classificate come vigneto, utilizzate anche come servitù di passaggio delle utenze luce e gas, che sono:

fg.10 p.lla 925 - (di proprietà al 50% della [REDACTED] e 50% della società [REDACTED])

fg.10 p.lla 927 (di proprietà della [REDACTED])

In caso di vendita ad altre società si dovrà costituire la servitù per il transito all'immobile e per le utenze.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il sottoscritto ha determinato il valore di mercato dell'immobile con un criterio, correntemente in uso, di assimilazione economica comparativa a quello medio corrente zonale, tenendo nel debito conto, in termini incrementali o decrementali, dell'insieme di parametri formativi di una statisticamente accettabile definizione concreta del "valore reale" del bene, seguendo le fasi operative di seguito elencate:

-definizione preliminare sulla scorta di un'indagine di mercato di un valore unitario zonale attuale, medio statistico, di un immobile di riferimento;

-definizione dei vari parametri, di tipo sia intrinseco, che estrinseco, costituenti, nel loro insieme, una potenzialità concreta di definizione del valore di un immobile;

-comparazione dell'immobile in esame a quello di riferimento, assunto in termini medi e con parametri unitari, identificandone le differenze, con coefficienti, incrementali o decrementali;

-trasposizione di tali differenze, per mezzo del coefficiente globale di riferimento, nei termini economici del valore unitario di mercato dell'immobile in esame.

La pandemia e i conflitti in corso hanno avuto e continuano ad avere dei riflessi sull'economia globale.

Alcuni mercati del real estate hanno sperimentato più bassi livelli di transizione e liquidità; Tuttavia, alla data di valutazione, alcuni di questi hanno iniziato a invertire timidamente la tendenza o non hanno subito notevoli flessioni, tali da avere un adeguato numero di evidenze di mercato su cui basare la valutazione.

In questa particolare situazione si sottolinea l'importanza della data di valutazione: il valore di un asset cambia nel tempo e una valutazione eseguita in una particolare data potrebbe non essere valida in un'altra data immediatamente successiva.

Il procedimento estimativo, pur comprendendo comparazioni ed approssimazioni statistiche, è fondato su



premesse oggettive e riferimenti concreti, tali da renderlo tecnicamente accettabile per un sereno giudizio. Come valore di riferimento è stato determinato il valore medio zonale. La media di questi valori ha consentito al sottoscritto di identificare il valore unitario di mercato variabile tra €300,00/mq e € 460,00/mq. Un immobile statisticamente medio alto ideale di riferimento, cui quello in esame potrà essere utilmente comparato, avrà un valore corrente di mercato unitario medio assunto pari a € 400,00/mq.

La definizione di tale valore è avvenuta prendendo come riferimento la media desunta :

- dal mercato tramite indagini di mercato direttamente ed indirettamente esperite presso locali operatori del settore (agenzie immobiliari, imprenditori);
- da quotidiani locali, immobiliare.it, OMI, agenzie locali etc.;
- dato ufficiale desunto dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari a cura dell'Agenzia del Territorio;
- dato ufficiale catastale, da considerare con attenzione, ed eventualmente da escludere ove manifestamente inattendibile;
- da atti pubblici;
- da risultanze di stime d'Ufficio in giudizi civili ovvero in esecuzioni immobiliari o fallimenti, acquisite dal sito del Tribunale;

Nel ponderare e valutare il valore del bene si è utilizzato le caratteristiche del bene, di natura sia intrinseca che estrinseca, che contribuiscono a formarne il concreto valore, in appresso elencati:

-Parametro zonale, di ubicazione, di utenza e di posizione;

-Parametro costruttivo, inteso nel senso della qualificazione conferita all'immobile dalle caratteristiche strutturali, di finitura e impiantistica.

-Parametro funzionale, inteso nel senso di una razionale fruizione degli interni e degli esterni dell'immobile

Con la comparazione dei parametri relativi all'immobile in esame a quello di riferimento, ed applicando i coefficienti incrementali o decrementali, a seconda della identificazione di situazioni migliori o peggiori, rispetto alla "media" assunta, si determina il valore dell'immobile pari a 380,00€/mq. Esso è stato determinato utilizzando i seguenti criteri:

•COMPARAZIONE DEI PARAMETRI ZONALI:

L'ubicazione zonale, l'invarianza urbanistica, la posizione dell'immobile, connotano l'immobile in termini di poco incrementali, rispetto a quelli definibili "medi"; conseguentemente, il valore di mercato relativamente all'insieme parametrico, può essere identificato con applicazione di un coefficiente incrementale, assunto pari a $K_z = 1.1$.

•CRITERI ESTIMATIVI :

Comparazione di parametri costruttivi specifici ed in riferimento ai criteri generali avremo facendo riferimento alle varie componenti:

1)strutturale: l'assenza di quadri di dissesto da fatiscenza, in termini di lesioni e fessurazioni significative delle componenti strutturali, ovvero da immissioni di acque nell'immobile induce un coefficiente invariante strutturale pari a $K_{c1} = 1$;

2)di finitura: le caratteristiche di finitura, stante la non recente costruzione dell'immobile, sono discrete e possono essere trasposte in un coefficiente di finitura pari a $K_{c2} = 1$;

3)impiantistico: l'assenza dell'impianto termico nella zona di lavoro al piano terra, la presenza dei condizionatori negli uffici e la discreta realizzazione dell'impianto elettrico possono essere trasposte in un coefficiente impiantistico pari a $K_{c3} = 0.98$.

L'insieme dei coefficienti strutturale, di finitura, impiantistico, dà luogo ad un coefficiente costruttivo pari a: $K_c = K_{c1} \times K_{c2} \times K_{c3} = 1 \times 1 \times 0.98 = 0.98$

4)Comparazione di parametri funzionali: In termini di razionale fruizione dell'immobile, i percorsi per la presenza di passaggio, attraverso una strada sterrata comunicante con il fronte strada(SS.17), appaiono più che accettabili, tali da indurre l'applicazione di un coefficiente invariante pari a $K_f = 0.99$ (l'accesso avviene attraverso due particelle identificate al fg.10 p.la 925 e 927).

5)Comparazione di parametri di trasformazione: Le potenzialità di trasformazione dell'immobile, stante la situazione di scarsa appetibilità, inducono l'applicazione di un coefficiente leggermente decrementale pari a $K_a = 0,98$.

6)COEFFICIENTE TOTALE DI COMPARAZIONE : Il coefficiente totale, relativo ai parametri presi in esame per



definire i trasposti differenziali e conseguentemente economici dell'immobile di che trattasi, risulta pari a: $K_{tot} = K_z \times K_c \times K_f \times K_a = 1.1 \times 0.98 \times 0.99 \times 0.98 = 0,95$.

Applicando il coefficiente totale $K_{tot} = 0,95$, trasposto numerico delle differenze dal valore "medio" di € 400,00/mq, si ottiene il valore unitario di € 400x 0,95 = 380.00€/mq.

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato industriale ubicato a Sulmona (AQ) - Traversa alla SS17 al km 96 - Zona Industriale

Il capannone è situato nella zona industriale del Comune di Sulmona. Dalla Strada Statale 17 al Km 96, in corrispondenza del Capannone di proprietà di ██████████ si accede all'immobile, percorrendo una strada laterale sterrata, attraverso più entrate costituite da due cancelli motorizzati e 2 cancelli elettrici. Esso è censito all'interno N.C.E.U. del comune di Sulmona al foglio 10 particella 1153 (part. ex.926, ex 800 e 817). Trattasi di una struttura con destinazione Industriale articolata su due livelli e dotata di un'ampia superficie esterna destinata alle lavorazioni e deposito. Il capannone è realizzato per una parte su un solo livello a piano terra in cui sono ubicati un ampio e unico locale destinato alle lavorazioni; per la restante parte è a due livelli fuori terra, in cui sono ubicati i servizi igienici, con spogliatoi e docce, i locali per il personale e magazzini di pertinenza della zona di lavorazione. L'altra parte del capannone è destinata a uffici e servizi, che oltre ad occupare la parte del piano terra occupano l'intero primo piano. L'area su cui poggia l'edificio e quella annessa è di circa mq.6038.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 1153, Zc. 2, Categoria D7

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

Valore di stima del bene: € 558.288,40

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato industriale Sulmona (AQ) - Traversa alla SS17 al km 96 - Zona Industriale	1469,18 mq	380,00 €/mq	€ 558.288,40	100,00%	€ 558.288,40
				Valore di stima:	€ 558.288,40

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.

Sulmona, li 02/03/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Ciofani Domenico



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - 1 attestato di prestazione energetica dell'immobile (Aggiornamento al 29/05/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 2 contratto di locazione con [REDACTED]
- ✓ Altri allegati - 3 contratto di locazione con [REDACTED]
- ✓ Altri allegati - 4_AUTORIZZAZIONI
- ✓ Estratti di mappa - 5_mappa catastale
- ✓ Planimetrie catastali - 6_Planimetria Catastale
- ✓ Visure e schede catastali - 7_viusura storica per immobile
- ✓ Altri allegati - 8_ispezione ipotecaria
- ✓ Altri allegati - 9_elaborati grafici
- ✓ Altri allegati - 10_domanda unica provvedimento conclusivo
- ✓ N° 7 Altri allegati - 11_immagini
- ✓ N° 2 Altri allegati - 12 orto foto



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato industriale ubicato a Sulmona (AQ) - Traversa alla SS17 al km 96 - Zona Industriale

Il capannone è situato nella zona industriale del Comune di Sulmona. Dalla Strada Statale 17 al Km 96, in corrispondenza del Capannone di proprietà di [REDACTED] si accede all'immobile, percorrendo una strada laterale sterrata, attraverso più entrate costituite da due cancelli motorizzati e 2 cancelli elettrici. Esso è censito all'interno N.C.E.U. del comune di Sulmona al foglio 10 particella 1153 (part. ex.926,ex 800 e 817). Trattasi di una struttura con destinazione Industriale articolata su due livelli e dotata di un'ampia superficie esterna destinata alle lavorazioni e deposito. Il capannone è realizzato per una parte su un solo livello a piano terra in cui sono ubicati un ampio e unico locale destinato alle lavorazioni; per la restante parte è a due livelli fuori terra, in cui sono ubicati i servizi igienici, con spogliatoi e docce, i locali per il personale e magazzini di pertinenza della zona di lavorazione. L'altra parte del capannone è destinata a uffici e servizi, che oltre ad occupare la parte del piano terra occupano l'intero primo piano. L'area su cui poggia l'edificio e quella annessa è di circa mq.6038.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 1153, Zc. 2, Categoria D7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade nella zona per Insediamenti Industriali, definita con l'adozione del piano di zonizzazione catastale dell'Agglomerato di Sulmona.



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 31/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Fabbricato industriale			
Ubicazione:	Sulmona (AQ) - Traversa alla SS17 al km 96 - Zona Industriale		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato industriale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 1153, Zc. 2, Categoria D7	Superficie	1469,18 mq
Stato conservativo:	l'Immobile risulta in buono stato di conservazione		
Descrizione:	Il capannone è situato nella zona industriale del Comune di Sulmona. Dalla Strada Statale 17 al Km 96, in corrispondenza del Capannone di proprietà di ██████████ si accede all'immobile, percorrendo una strada laterale sterrata, attraverso più entrate costituite da due cancelli motorizzati e 2 cancelli elettrici. Esso è censito all'interno N.C.E.U. del comune di Sulmona al foglio 10 particella 1153 (part. ex.926,ex 800 e 817). Trattasi di una struttura con destinazione Industriale articolata su due livelli e dotata di un'ampia superficie esterna destinata alle lavorazioni e deposito. Il capannone è realizzato per una parte su un solo livello a piano terra in cui sono ubicati un ampio e unico locale destinato alle lavorazioni; per la restante parte è a due livelli fuori terra, in cui sono ubicati i servizi igienici, con spogliatoi e docce, i locali per il personale e magazzini di pertinenza della zona di lavorazione. L'altra parte del capannone è destinata a uffici e servizi, che oltre ad occupare la parte del piano terra occupano l'intero primo piano. L'area su cui poggia l'edificio e quella annessa è di circa mq.6038.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a L'Aquila il 01/09/2023
Reg. gen. 16271 - Reg. part. 13351
Quota: 100/100
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura

