

STUDIO FRATICELLI

TECNICI DAL 1988

Società Tra Professionisti

CHIETI – Viale Amendola, 44

MILANO – Viale Rodi, 84

TRIBUNALE di LANCIANO

Fallimento

(n° /20)

Giudice Delegato : Dott.ssa Chiara D'ALFONSO

Curatore Fallimentare : Dott. Maurizio POCETTI



***RELAZIONE di CONSULENZA TECNICA
d'UFFICIO***

***PER LA STIMA DEGLI IMMOBILI RIENTRANTI
NELL'ATTIVO FALLIMENTARE.***

Valutazione al 30 agosto 2024

Geom. Giacomo FRATICELLI

Arch. Mara FRATICELLI

FRATICELLI STUDIO TECNICO S.r.l. – Società Tra Professionisti
Viale Giovanni Amendola, 44 – 66100 CHIETI (P. IVA 02624740698)

e-mail : fraticellistudiotecnico@gmail.com - PEC : studiofraticelli@pec.it - www.fraticellistudiotecnico.com

TRIBUNALE di LANCIANO

Fallimento

(Reg. Fall.)

**Relazione di CONSULENZA TECNICA d'UFFICIO
PER LA STIMA DEGLI IMMOBILI RIENTRANTI NELL'ATTIVO
FALLIMENTARE**

Io sottoscritto Geom. Giacomo FRATICELLI, con studio in Chieti – Viale Amendola 44, iscritto all’Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale con il n° 103 (iscrizione del 2/12/1989) sono stato nominato quale C.T.U. nel fallimento in epigrafe a seguito di istanza del Curatore del 9/5/2024 e relativa autorizzazione del G.D. del successivo 21 maggio, con l’incarico di provvedere alla redazione di perizia di supporto alla vendita dell’immobile rientrante nell’attivo fallimentare ed ubicato in **CASOLI – Zona Industriale, opificio ai piani terra e 1° con annessa area pertinenziale; il tutto catastalmente individuato al foglio di mappa 46, particella 4386 sub 4, piano terra Cat. D/1 e particella 4386 sub 5, piano 1° Cat. F3 “in corso di costruzione” oltre al terreno circostante censito in Catasto Urbano con la particella 4386 sub 1 quale Bene Comune Non Censibile e coincidente con il mappale 4386 del Catasto Terreni quale Ente Urbano di mq 4.421-** La rappresentazione dell’intero compendio è quella evincibile dall’Elaborato Planimetrico di accatastamento sotto riprodotto



Ad evasione del mandato ricevuto, dopo aver effettuato le preliminari indagini ipotecarie e catastali anche con acquisizione delle planimetrie di accatastamento esistenti presso l'Agenzia Entrate / Territorio di Chieti, in data 23/5 in affiancamento al Curatore – Dott. Maurizio POCETTI – mi sono recato sul posto per i rilievi di rito e prendere visione dei beni sopra descritti in modo da raccogliere tutti i dati utili per la redazione del presente Elaborato tecnico. E' stato necessario secondo sopralluogo in data 16/7 u.s. all'esito dell'acquisizione della documentazione di progetto da me effettuata presso l'Ufficio Tecnico Attività Produttive "S.U.A.P. SANGRO – AVENTINO" di Santa Maria Imbaro.

Ha consentito l'accesso interno all'unità il Dott.

Srl" – in possesso delle chiavi in forza di atto di vendita del 2014 per Notaio dichiarato REVOCATO nei confronti della Curatela con Sentenza definitiva del 26/3/2024 ed attualmente in forza di Contratto di Locazione autorizzato dal G.D.

In entrambe le occasioni ho effettuato misurazioni degli ambienti e riscontro con gli elaborati tecnici e grafici in possesso, oltre che un dettagliato rilievo fotografico degli interni, esterni e dell'area pertinenziale. Ho preso altresì visione dell'edificio nel suo insieme, valutandone lo stato manutentivo generale ed il contesto circostante.

Poiché in fase di sopralluogo ho potuto accertare la pressoché totale conformità dei luoghi alla pianta catastale, per consentire una più agevole lettura del presente Elaborato Peritale vado ad allegarla in calce alla C.T.U. unitamente alle istantanee più significative scattate.

Descrizione dell'immobile rientrante nell'attivo fallimentare

Il bene in parola è rappresentato da un opificio industriale a pianta rettangolare della superficie coperta di mq 732 (40,90 x 17,90) ed annessa palazzina servizi / uffici a base quadrata con sviluppo ai terra e 1° (per lordi mq 104 per piano), ultimata per il solo piano terraneo utilizzato per spogliatoi/mensa, docce, WC ed uffici. Risulta – viceversa – ancora "al

grezzo” e pertanto priva di finiture, impianti ed infissi, la restante porzione al 1° piano, accessibile con gradinata di collegamento esterna in c.a.

Il tutto alla “Zona Industriale Est” del Comune di CASOLI, quindi ambito esterno al nucleo abitativo cittadino, che dista circa quattro chilometri. L’area è caratterizzata da opifici e capannoni ad uso produttivo ed è attraversata da strada consortile che consente un ottimo collegamento con le primarie arterie di viabilità, atteso che il casello autostradale VAL DI SANGRO dell’Autostrada “A/14 Bologna – Taranto” dista solo pochi chilometri.

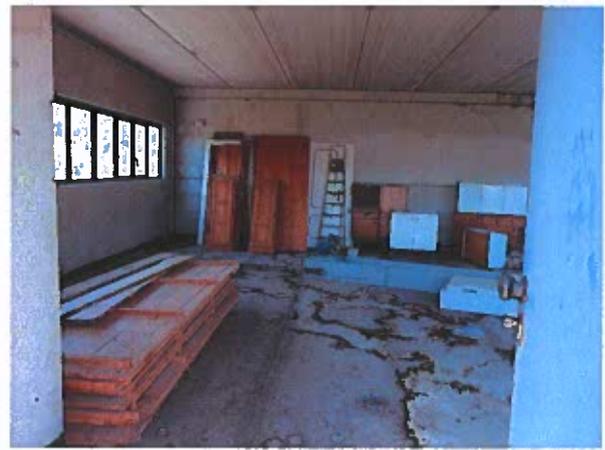


Il capannone - ultimato nel febbraio 2006 - è realizzato con struttura prefabbricata con pilastri in cemento armato alloggiati in appositi “bicchieri” di fondazione, copertura “a capriate” e pannelli di tamponatura sempre con elementi in c.a.p. Si presenta, nel complesso, in uno stato di conservazione buono.





Come in precedenza accennato, una porzione della palazzina uffici / servizi – precisamente quella al 1° piano - non è mai stata completata e per questa zona sono presenti alcuni segni di degrado, principalmente dovuti all'inutilizzo ma anche all'assenza della porta d'ingresso che ha favorito infiltrazioni di acque meteoriche

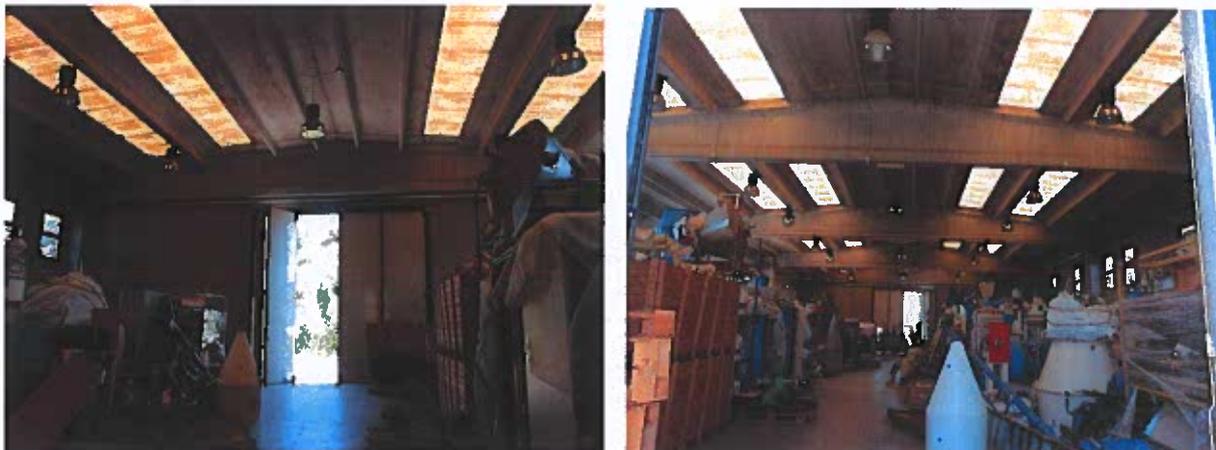


Pur tuttavia non si rilevano segni di dissesto statico in atto o pregressi e la struttura è ben solida e priva di problematiche.

L'edificio nel suo insieme presenta facciate esterne caratterizzate da pannelli con finitura “granigliata”, copertura con lucernai fissi e finestratura “a nastro” nella parte sommitale delle tamponature verticali; le aperture finestrate presenti consentono una buona illuminazione naturale degli ambienti di lavoro.

Il pavimento è in battuto di cemento di tipo industriale, le porte principali – presenti sia sul fronte principale del capannone che sul retro –

sono a 4 ante incernierate in pannelli coibentati ed apribili unicamente dall'interno.



La zona servizi / uffici presenta pavimento in piastrelle in gres e la zona locali igienici / docce ugualmente pavimentata e rivestita con piastrelle ceramiche. Le porte sono in legno tamburato e le pareti semplicemente intonacate e tinteggiate



L'area pertinenziale esterna – della superficie libera da fabbricati per mq 3.500 ed utilizzata per parcheggi, spazi di manovra e stoccaggio merci – presenta marciapiede perimetrale al capannone, mentre per la restante parte risulta sistemata con brecciato e zone a verde.

Nelle zone a confine con i capannoni laterali è presente recinto in parte costituito da elementi prefabbricati in cemento ed in parte con rete metallica; i cancelli di chiusura sul fronte Strada consortile non risultano installati.

Da un punto di vista dell'impiantistica installata va segnalata la presenza di impianto di illuminazione interno con plafoniere munite di lampade industriali a joduri metallici da 400 W cadauna ed impianto di condizionamento caldo / freddo con fan-coils per i vari ambiente posizionati su più punti, con pompe di calore collocate con staffe di sostegno sulle corrispondenti pareti.

Esiste serbatoio interrato per gas metano e relativa tubazione di adduzione fino al capannone. Le acque meteoriche e quelle provenienti dai locali igienici confluiscono in una vasca Imhoff posizionata sul piazzale esterno e risultante sui grafici progettuali.

Circa l'ubicazione della vasca settica in parola, preciso che in sede di sopralluogo ho provato a verificarne l'effettiva localizzazione, anche con rimozione dello strato superiore del terreno del piazzale mediante scavo superficiale ed aprendo gli esistenti pozzetti di raccordo e convogliamento



In effetti, sebbene visibile il tubo di raccordo che dall'ultimo pozzetto della linea fognaria dirige verso il manufatto (il riscontro è stato effettuato

anche sulla scorta della documentazione di progetto) non è stato possibile individuare “fisicamente” la vasca Imhoff stessa.

Questa circostanza è abbastanza anomala in quanto la presenza della vasca settica parrebbe scontata atteso che è stato rilasciato parere sanitario da parte di un Funzionario ASL senza il quale non si sarebbe potuto provvedere al rilascio del CERTIFICATO di AGIBILITA' PARZIALE di cui l'opificio è munito.

Ciò segnalato e non potendo procedere con scavi più profondi, posso solo ipotizzare un “collasso” del manufatto fognario sotto il peso dei mezzi circolanti sul terreno; ovvero che si sia potuto otturare o seriamente danneggiare a seguito del prolungato inutilizzo.

Relativamente a tale aspetto ho ritenuto di dover applicare al valore di stima del compendio in condizioni “normali” un opportuno deprezzamento di cui farò menzione nei paragrafi delle valorizzazioni.

Circa la documentazione tecnica acquisita presso il SUAP Sangro – Aventino segnalo la presenza di DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' IMPIANTI sia per la parte ELETTRICA che per l'IMPIANTO TERMICO e TUBAZIONE GAS dal serbatoio G.P.L. interrato.

Inoltre risulta depositato presso l'ex Genio Civile di CHIETI il CERTIFICATO DI COLLAUDO DELLA STRUTTURA a firma dell'Ing.

, acquisito al Protocollo dell'Ufficio con il n° 126 del 27/1/2003.

Il capannone è infine dotato di PERMESSO DI AGIBILITA' PARZIALE (dal quale è evidentemente esclusa la porzione uffici al 1° piano non ancora ultimata) rilasciato dal S.U.A.P. Sangro-Aventino in data 15/10/2007, n° 93.

Come detto, l'opificio a pianta rettangolare misura lordi mq 730 mentre la palazzina servizi / uffici lordi mq 104 per piano. L'altezza utile interna del corpo principale ad uso produttivo è pari a mt 5,50 (misurazione all'intradosso della capriata). La zona uffici / servizi presenta altezza interna netta pari a mt 3,35.

Le vicende giuridiche dell'immobile rientrante nell'attivo fallimentare – Esistenza di formalità pregiudizievoli

L'immobile rientrante nell'attivo fallimentare risulta realizzata dalla giusta Concessione Edilizia n° 69/2000 del 24/10/2000 rilasciata dal Comune di CASOLI.

Il terreno costituente l'area di sedime e pertinenziale del capannone, per complessivi mq 4.421 e già catastalmente individuato al foglio di mappa 38, particelle 470 - 465 - 464 - 1043 - 1059 - 770 - 934 - 1024 - 769 - 749 - 979 - 1055 - 750 - 767, è pervenuto alla Società fallita con atto di COMPRAVENDITA ai rogiti del Notaio del 11/10/2001 Rep. 8257 trascritto in data 9/11/2001 con formalità R.P. 13721 dal CONSORZIO PER L'AREA DI SVILUPPO DEL SANGRO con sede in Casoli.

L'intestazione catastale del bene è ancora in capo alla che ebbe ad acquistare il compendio con atto per Notaio del 12/3/2008 Rep. 888 trascritto in data 7/4/2008 con formalità R.P. 5533 -

Per l'atto in parola la Curatela ha avviato AZIONE REVOCATORIA ex art. 67 Legge Fallimentare con atto notificato il 18/9/2009, azione definitasi con Sentenza di INEFFICACIA nei confronti della Massa dei Creditori del fallimento dichiarata dal Tribunale di LANCIANO n° 508/2012 del 3/11/2012 confermata in APPELLO dalla Corte di L'Aquila con Sentenza n° 599/2019 del 13/3/2019 ed ulteriormente confermata dalla Suprema Corte di Cassazione con SENTENZA DEFINITIVA n° 1440 / 2024 del 26/3/2024 pubblicata il successivo 8/5/2024 -

E' in corso di perfezionamento la VOLTURA CATASTALE con "retrocessione" dell'intestazione del bene in capo alla Società fallita a seguito delle sopra menzionate Sentenze.

Per ciò che riguarda le trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli (aggiornamento alla data del 17/7/2024) non si segnalano formalità delle quali chiedere la CANCELLAZIONE in sede di trasferimento, atteso che:

- l'IPOTECA VOLONTARIA a favore CENTROBANCA già gravante sul compendio giusta contratto di CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO per Notaio del 22/10/2002 Rep. 175319 risulta CANCELLATA con ANNOTAMENTO del 19/6/2008;
- la CITAZIONE scaturente dalla DOMANDA GIUDIZIALE per "REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE" trascritta presso l'AGENZIA

DELLE ENTRATE – Serv di Pubblicità Immobiliare di Chieti in data 15/5/2009 al R.P. 6106 ha esaurito i suoi effetti in forza delle Sentenze su menzionate, ANNOTATE a margine dell'atto impugnato con formalità R.P. 1248 del 6/6/2024 -

Segnalo l'esistenza di SERVITU' DI ACQUEDOTTO per "interramento tubi, passaggio vigilanza, riparazione e manutenzione" a favore del Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale del Sangro, derivante da ATTO DI COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO per Notaio Roberto ALTIERO Rep. 8257 dell'11/10/2001 trascritto il successivo 9/11/2001 con formalità R.P. 13722 -

Inoltre, ritengo opportuno richiamare le norme contenute sul CONTRATTO PRELIMINARE di COMPRAVENDITA ai rogiti Notaio Maria CAVALLO MARINCOLA del _____ trascritto il successivo 31/3/ _____ con formalità R.P. _____ ripassato tra il Consorzio per l'AREA di SVILUPPO INDUSTRIALE del SANGRO e la _____ riguardanti – tra le altre – le seguenti indicazioni:

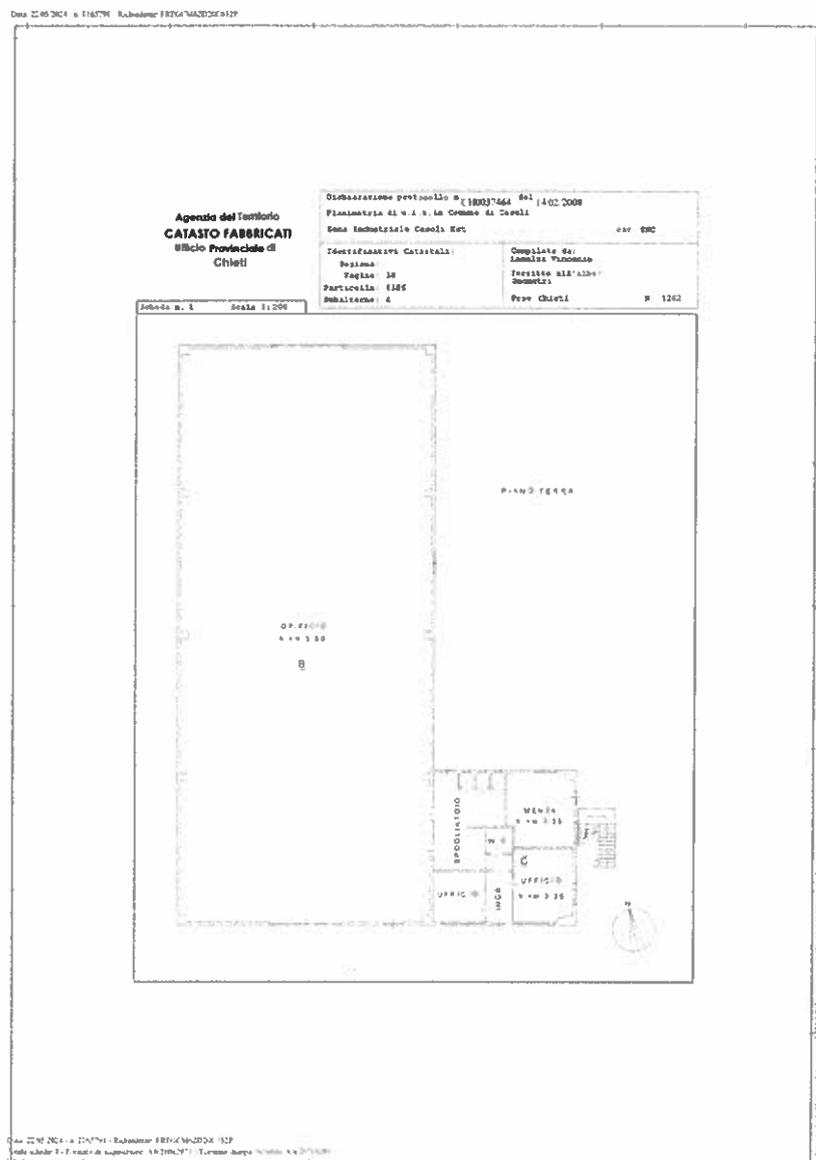
- vincolo per il Lotto ad esclusiva destinazione INDUSTRIALE (art. 2);
- riferimento alle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.T. del Consorzio riguardo al rapporto massimo di copertura (attualmente pari allo 0,40) e possibilità per comprovate esigenze produttive di aumento fino al limite massimo dello 0,50 del medesimo rapporto, dietro corresponsione di contributo aggiuntivo (art. 18);
- Divieti e vincoli (art. 3);
- Diritto di Prelazione (art. 4);
- Obblighi della Società (art. 13);
- Obblighi per la gestione e manutenzione (art. 15);
- Concessione in uso delle fasce di rispetto stradale prospicienti il Lotto (art. 19);
- Condizioni particolari in caso di Leasing e spese relative alla convenzione (art. 20);
- Foro competente in caso di controversia (art. 21);
- Agevolazioni fiscali (art. 23).

Infine, segnalo l'esistenza di CONTRATTO di LOCAZIONE vincolato alle vendite dell'immobile in seno alla Procedura, autorizzato dal Giudice Delegato al Fallimento per la durata di anni uno a far data dall'1/7/2024 e fino 30/6/2025, registrato presso l'Ufficio Territoriale di Lanciano in data 15/7/2024 al n° 1691 – Serie 3T.

Verifica della denuncia di accatastamento

L'immobile rientrante nell'attivo del Fallimento risulta regolarmente denunciato per l'accatastamento con planimetria a firma del Geom.

presentata all'AGENZIA ENTRATE / TERRITORIO di Chieti in data 14/2/2008 Prot 37464 di seguito riprodotta:



Poiché, come già richiamato in apertura di relazione, la su menzionata pianta di accatastamento – da me acquisita in copia conforme presso l'AGENZIA DEL TERRITORIO di Chieti – è pienamente aderente allo stato dei luoghi, vado ad allegarla in calce al presente Elaborato peritale.

Va inoltre segnalato come la porzione della palazzina uffici / servizi del 1° piano risulti correttamente denunciata con la particella 4386 sub 5 con

Categoria catastale "F3 in corso di costruzione" dal momento che l'unità è priva di finiture di sorta, impiantistica in genere e porta d'ingresso.

Sul punto, segnalo che per la predetta porzione – una volta ultimate le opere edilizie di completamento funzionale – dovrà essere prodotta in Agenzia Entrate / Territorio la planimetria definitiva. Da quel momento l'unità immobiliare acquisirà anche la Categoria catastale e rendita finali.

Relativamente all'esistenza di censi, canoni di livello o usi civici gravanti sul bene immobile, se ne esclude l'esistenza.

Regolarità edilizia ed urbanistica dell'immobile – Eventuali costi a carico dell'aggiudicatario ex art. 173 bis Disp. Att. CPC

Come già accennato nel corso della narrativa che precede l'opificio ad uso INDUSTRIALE / PRODUTTIVO è stato realizzato in forza di Concessione Edilizia del 24/10/2000 n° 69/00.

Il fabbricato è munito di PERMESSO DI AGIBILITA' PARZIALE (parziale in quanto la porzione ad uffici al 1° piano non è ancora ultimata) rilasciato dal S.U.A.P. Sangro - Aventino n° 93 del 15/10/2007 -

Ho verificato presso lo Sportello Unico del Comune di CASOLI che non esistono a nome della _____ istanze di sanatorie o altre richieste per opere edili o di trasformazione inerenti il capannone stesso.

Peraltro, in occasione del sopralluogo ho potuto accertare come non si evidenzino porzioni realizzate in aggiunta o difformità rispetto all'ultimo titolo autorizzativo rilasciato (cfr. Allegato G), tali da comportare aumenti di volumetrie o superfici utili.

Per il capannone in questione – realizzato su progetto a firma dell'Ing. _____ – risulta effettuato presso l'ex Genio Civile di Chieti il deposito del COLLAUDO STATICO ai sensi della Legge 1086/71 e Legge Regionale 138/96 a firma dell'Ing. _____ documento acquisito al Protocollo dell'Ente in data 27/1/2003 n° 126 (cfr. Allegato L).

L'opificio è altresì dotato di DICHIARAZIONE di CONFORMITA' dei seguenti impianti:

- ELETTRICO a firma _____ titolare della _____ (cfr. Allegato M);
- TERMICO e TUBAZIONE GAS G.P.L. da serbatoio interrato, a firma _____ titolare della Ditta _____ corrente in _____ (cfr. Allegato N).

Inoltre, come da regolamento consortile, la _____ nel settembre 2005 ebbe a stipulare con il Consorzio A.S.I. - Area di Sviluppo Industriale del Sangro specifici contratti per la concessione di ACQUA PER USO POTABILE e per l'IMMISSIONE NELLA RETE FOGNARIA CONSORTILE delle acque meteoriche e domestiche, con relativo trattamento di depurazione finale.

Detti CONTRATTI, attualmente decaduti, potranno essere riattivati dall'aggiudicatario.

Va segnalato che resteranno a carico dell'aggiudicatario stesso gli oneri tecnico - urbanistici per la presentazione presso lo sportello S.U.A.P. Sangro-Aventino di apposita C.I.L.A. (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata) per il completamento funzionale della porzione UFFICI al 1° piano dell'ala servizi (particella 4386 sub 5 *in corso di costruzione*) e conseguente presentazione di planimetria di accatastamento definitiva da effettuarsi con procedura DOCFA da inoltrare all'Agenzia Entrate / Territorio di CHIETI.

Infine, sempre per tale porzione, v'è da considerare gli ulteriori oneri per la predisposizione di pratica di AGIBILITA' con apposita S.C.AGI. da inoltrare al competente ufficio S.U.A.P.

Ai fini del disposto ex art. 173 bis Disp. Att. CPC circa la quantificazione dei costi per le operazioni sopra indicate, vado ad individuarli in € 2.000,00 per onorari tecnici oltre I.V.A. per la C.I.L.A. e pratica catastale.

Per la nuova AGIBILITA' del capannone, mediante presentazione di S.C.AGI., la quantificazione di spese tecniche e diritti può indicativamente attestarsi su € 4.000,00 oltre I.V.A.

Per DIRITTI tecnici e di segreteria per C.I.L.A. e richiesta AGIBILITA', oltre che CATASTALI, da considerare ulteriori € 500,00 -

Criteria di stima - determinazione del valore da porre a base d'asta

Criteria di stima

I principi teorici che saranno adottati nelle valutazioni che seguono sono quelli dell'Estimo inteso come quell'insieme di concetti logici e metodologici che regolano e consentono l'oggettiva formulazione del giudizio di stima del valore dei beni economici, espresso sulla base di dati economici e tecnici relativi sia all'oggetto della stima che ai beni che con esso hanno rapporti.

Gli elementi che intervengono (e che in quanto tali ho preso in considerazione) nella determinazione del più probabile valore di mercato sono i seguenti: ubicazione, caratteristiche costruttive, caratteristiche del Comune e della zona, stato di conservazione, possibilità di divisibilità in più lotti, sussistenza di eventuali immissioni, vincoli o servitù, consistenza, regolarità edilizia, normativa urbanistica e situazione di mercato.

Il metodo con cui nel caso specifico ho effettuato la stima è quello cosiddetto "comparativo", che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori e le caratteristiche di beni noti e ciascuno dei beni che di volta in volta si dovranno stimare.

Mediante processo sintetico ho quindi preventivamente definito un insieme omogeneo di beni simili a quello oggetto della valutazione in termini di standard e unità di misura unitarie.

Una volta definite le caratteristiche di similitudine tra il bene oggetto di stima e quelli con i quali porlo in comparazione, sono giunto ad una classificazione, con successiva determinazione del valore.

A titolo cognitivo segnalo di aver preso a confronto i valori reperibili sui borsini immobiliari sotto elencati:

- inserzione di "Studio Immobiliare FARINA" relativa a CAPANNONE in Zona Industriale CASOLI EST, piano terra, di mq 1.800 con locale igienico, in vendita al prezzo di € 400.000,00;
- inserzione di "IMMOBILIARE.IT" relativa a CAPANNONE in località SELVA PIANA di CASOLI di complessivi mq 100 in vendita al prezzo di € 103.000,00-

Inoltre ho potuto basarmi sui valori unitari desumibili dalle BANCHE DATI dell'O.M.I. – Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'AGENZIA DEL

TERRITORIO di CHIETI per il Comune di CASOLI e per la Zona di riferimento *Suburbana / STAZIONE DI CASOLI – SELVA PIANA* in modo da avere il maggior numero di dati da utilizzare nella stima come elementi di paragone.

Valorizzazione dell'opificio

Alla luce delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche sin qui descritte, dopo aver analizzato prezzi di compravendita per beni simili a quello in esame ovvero con caratteristiche ad esso riconducibili. In considerazione del periodo di preoccupante congiuntura economica che da anni interessa l'intera Zona Industriale di Casoli ma anche di altri Comuni limitrofi e dopo aver verificato lo stato di manutenzione, l'ubicazione e la tipologia del cespite, le caratteristiche salienti, la destinazione d'uso, la conformità tecnico – urbanistica anche con presenza delle certificazioni impianti, la necessità per il futuro aggiudicatario di provvedere alle predisposizione delle pratiche urbanistiche per il completamento funzionale ed AGIBILITA' dell'unità particella 4386 sub 5 attualmente "*in corso di costruzione*", il tutto ampiamente illustrato nel corso dell'Elaborato, ritengo di poter attribuire i seguenti valori unitari di stima:

- pari ad **€ 390,00 / mq** di superficie lorda (mq 730) per la porzione produttiva dell'opificio;
- pari ad **€ 500,00 / mq** di superficie lorda (mq 104) per la porzione uso servizi / uffici già ultimata al piano terra;
- pari ad **€ 200,00 / mq** di superficie lorda (mq 104) per la porzione uso servizi / uffici al piano 1°, da ultimare;
- pari ad **€ 15,00 / mq** per l'area pertinenziale esterna libera da costruzioni (mq 3.500) -

Relativamente a tale ultimo valore unitario dell'area pertinenziale, segnalo che il dato unitario su indicato si giustifica per una residua potenzialità edificatoria che – in linea teorica – potrebbe ancora essere utilizzata ai fini volumetrici. Infatti dalla documentazione progettuale acquisita emerge come il LOTTO in parola, con Indice di Copertura pari a 0,40 mq / mq, non sia stato completamente sfruttato ai fini volumetrici e possa consentire un ulteriore incremento di cubatura.

Ma questo solo in linea teorica, atteso che la concreta possibilità di ampliamento dovrà essere verificata con riferimento ai vincoli rappresentati dalle distanze dalla Strada Consortile e dai confini, dalla distanza dalle condotte interrate, dall'altezza massima consentita dal P.R.T. e dalle indicazioni contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione del Consorzio.

Preciso infine come i valori sopra indicati tengano già conto dell'incidenza delle recinzioni, dotazioni tecnologiche ed accessori presenti, illuminazione esterna, ecc. elementi – questi – non suscettibili di valutazione singola e separata.

I dati unitari su indicati sono in linea con i valori desumibili dalla banca dati dell'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE (O.M.I.) dell'AGENZIA DEL TERRITORIO di CHIETI che per i CAPANNONI INDUSTRIALI (2° semestre 2023) indicano per CASOLI Zona "E4 – Suburbana / STAZIONE DI CASOLI – SELVA PIANA" una valorizzazione rispettivamente oscillante da un minimo di € 195 / mq ad un massimo di € 390 / mq (cfr. Allegato F) -

Con riguardo ai predetti valori O.M.I. e riallacciandomi alle considerazioni poc'anzi richiamate circa il periodo di forte congiuntura economica che interessa l'intero ambito industriale di CASOLI, evidenzio come dal 2010 ad oggi i valori unitari per i "CAPANNONI INDUSTRIALI" sia praticamente dimezzato, passando dai 700 € / mq del 2012 a 500 € / mq del 2014 e 2016, a 450 € / mq del 2018 fino ad arrivare a 400 € / mq del 2020 ed agli attuali 390 € /mq (Fonte O.M.I. - Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia Entrate) come da tabelle allegate sub F1) -

Sviluppando gli opportuni prodotti si perviene ad un valore di stima pari ad **€ 357.500,00 per l'opificio** e pari ad **€ 52.500,00 per l'area pertinenziale esterna libera da costruzioni** (mq 3.500 circa), destinata a piazzali e spazi di manovra; così, ad una **valorizzazione complessiva di € 410.000,00 -**

A tale importo ritengo di dover apportare un deprezzamento per la necessità di provvedere al ripristino o totale rifacimento della vasca Imhoff che comporterà certamente per l'aggiudicatario maggiori oneri imputabili a:

- scavo a sezione obbligata per alloggiamento vasca;

- acquisto manufatto Imhoff e collocamento in opera fino a dare l'opera compiuta;
- rinterro, scavo per alloggiamento nuovi tratti di collegamento tra esistenti pozzetti e zona di scarico;
- trasporto a rifiuto materiale di scavo e di risulta.

Per l'intervento sopra sopra descritto ritengo di poter quantificare "a corpo" un importo di spesa pari ad € 10.000,00 -

Ne consegue una valorizzazione dell'intero compendio, al netto del deprezzamento, pari ad € 400.000,00 (quattrocentomila) -

Formazione lotti e relativa descrizione

Essendo il bene rappresentato da unico opificio autonomamente utilizzabile e non diversamente scorporabile, non può che procedersi alla formazione di unico LOTTO.

La relativa descrizione da riportare sull'emananda ordinanza di vendita è la seguente:

LOTTO UNICO

OPIFICIO ad uso produttivo nel Comune di CASOLI – Zona Industriale "Casoli Est".

Il bene si compone di capannone a pianta rettangolare (40,90 x 17,90) di lordi mq 730 a piano terra, realizzato con struttura in cemento armato prefabbricato coperto con capriate sempre in c.a.p. dell'altezza utile interna di mt 5,50; altro manufatto a pianta quadrata ad uso servizi ed uffici ad esso collegato con presenza di spogliatoi, uffici e locali igienici, realizzato su due livelli collegati tramite gradinata esterna in cemento armato (da rifinire); la porzione "uffici" al 1° piano è priva di finiture ed impianti in genere.

Fa parte del compendio un'area pertinenziale esterna per la gran parte brecciata e per la zona perimetrale al capannone rifinita con marciapiede, avente superficie pari a mq 3.500 libera da costruzioni ed utilizzabile per sosta, spazi di manovra e stoccaggio merci -

I beni risultano catastalmente individuati al foglio di mappa 38 particelle 4386 sub 4, piano terra, Cat. D/1 con rendita pari ad €

4.204,75 e 4386 sub 5 (porzione uffici non ultimata), piano 1° con categoria "F3 in corso di costruzione".

L'Area pertinenziale con la particella 4386 sub 1 del Catasto Urbano quale Bene Comune Non Censibile, coincidente con il mappale 4386 del Catasto Terreni, Ente Urbano di mq 4.421 -

L'opificio confina con distacco da Strada Consortile, capannone particella 1092 e capannone particella 479, salvo altri.

Valore di stima € 400.000,00 (quattrocentomila) oltre I.V.A. in caso di esercizio dell'opzione da parte del cedente, ovvero esente nel caso contrario.

CONCLUSIONI

Ritengo in tal modo di aver esaurientemente trattato riferendo nel corso della Relazione in merito alla stima ed alle notizie tecniche di rilievo.

Deposito la presente Relazione Tecnica allegandovi i sotto elencati elaborati che ne formano parte integrante e sostanziale.

Chieti li 16/9/2024



Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Geom. Giacomo FRATICELLI

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Giacomo Fratelli", written over a horizontal line.

ALLEGATI

- A) Veduta da satellite della Zona di ubicazione del fabbricato in CASOLI – Zona Industriale “Casoli Est” (Google Earth);
 - B) Elaborato planimetrico catastale esistente presso l’Agenzia del Territorio di CHIETI con la visione d’insieme del compendio oggetto di stima;
 - C) Planimetria catastale esistente presso l’Agenzia del Territorio di CHIETI dell’opificio;
 - D) Stralcio planimetrico catastale del foglio di mappa 38 di CASOLI;
 - E) Visura catastale;
 - F) - F1) Estratto della BANCA DATI O.M.I. – Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia del Territorio di CHIETI per CASOLI, Zona “E 4”;
 - G) Stralcio degli elaborati grafici assentiti;
 - H) copia della Concessione Edilizia 69/00;
 - I) copia del PERMESSO DI AGIBILITA’ PARZIALE;
 - L) copia della RELAZIONE DI COLLAUDO STATICO depositata presso l’ex Genio Civile;
 - M) Dichiarazione di conformità IMPIANTO ELETTRICO;
 - N) Dichiarazione di conformità IMPIANTO TERMICO e TUBAZIONE GAS;
- Documentazione fotografica.