



TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

100/2017

PROCEDURA PROMOSSA DA:

NUOVA CASSA DI RISPARMIO DI CHIETI SOCIETA' PER AZIONI, FEDAIA SPV S.R.L.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Francesco TURCO

CUSTODE:

Dott. Silverio SALVATORE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/05/2023

creata con [Tribù Office 6](#)

ASTAlegale.net

TECNICO INCARICATO:

UGO MARASCO

CF: MRSGU060E05C632P

con studio in CHIETI (CH) via T. Scaraviglia, 19

telefono: 0871562500

email: ugo.marasco@tiscali.it

TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 100/2017

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

terreno artigianale a MIGLIANICO, frazione CERRETO, della superficie commerciale di **970,00** mq per la quota di 1/1 DIRITTO DI ENFITEUSI (*** DATO OSCURATO ***)

Diritto di Enfiteusi per la quota di 1/1 dell'appezzamento di terreno di forma pressochè rettangolare, della complessiva superficie di mq. 970, sito nel Comune di Miglianico (CH), località Cerreto, in adiacenza al fiume Foro, censito in catasto terreni al Foglio di mappa n. 9, particelle nn. 944 e 947, così come risulta anche dall'atto di pignoramento. Come descritto nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Miglianico, (v. All. lett.I) il terreno ricade in base al vigente PRG per mq. 220 circa della particella n. 944 e per mq. 55 circa della particella n.947 nella sub -Area D2 per Artigianato e Piccole industrie, di completamento mentre per la superficie di circa mq. 570 della particella n. 944 e per mq. 125 circa della particella n. 947 ricade nella Sub-Area D4.1. Insediamenti misti esistenti e di nuovo impianto a carattere residenziale-artigianale, residenziale-commerciale, residenziale-amministrativo direzionale, residenziale turistico-ricettivo in area destinata ad insediamenti per artigianato e piccole industrie, residenziali-artigianali-commerciale- direzionale-turistico ricettivo.- Relativamente alle superfici su esposte per la particella n. 944 si fa presente che la porzione quantificabile pari a circa mq. 42 ricadente nella Sub-Area D2 e la porzione quantificabile pari a circa mq. 98 ricadente nella Sub-Area D4 risultano già interessate per la costruzione dell'adiacente opificio (v. All. lett. F). L'immobile è pervenuto all'esecutata con atto di compravendita per Notar P. Rozzi del 02/10/2008, Rep.n. 216049, Racc. n. 47728, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chieti il 15/10/2008 al n. 15531 RP e n. 22050 RG, rettificato con atto dal medesimo Notaio del 15/12/2008, Rep.n. 216512, Racc. 48005, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità immobiliare di Chieti il 26/01/2009 al n. 1235 RP e n. 1576 RG. Il terreno nell'interezza confina a giro, salvo altri e più precisi, con la strada pubblica dalla quale ha accesso a mezzo di cancello carrabile e pedonale, con la corte dell'opificio censito in catasto fabbricati con la particella n. 4599, in ditta a *** DATO OSCURATO *** , con la corte dell'opificio già di proprietà dell'esecutata in catasto in ditta a *** DATO OSCURATO *** , censito in catasto fabbricati con la particella n. 4659, con terreno costituito dal distacco dal fiume Foro censito in catasto terreni con la particella n. 156 in ditta a *** DATO OSCURATO *** ed infine con il terreno censito in catasto terreni con le particelle n. 945 e n. 946 in ditta ai *** DATO OSCURATO *** . L'immobile risulta essere la residua proprietà dell'esecutata adibito a opificio (p.lla n. 4659) già oggetto di procedura espropriativa presso il Tribunale di Chieti a carico della stessa attuale esecutata. Il terreno viene utilizzato, così come dichiarato dal coniuge dell'esecutata, (v. All. lett. A) per l'accesso all'adiacente opificio (p.lla n.4659) già di proprietà dell'esecutata. Il terreno risulta in pendenza sia dalla strada verso il fiume (la porzione più prossima al fiume presenta maggior pendenza e con vegetazione spontanea) e sia dalla strada verso l'adiacente opificio già di proprietà dell'esecutata. Sul terreno non insistono fabbricati ma solo alcune opere di recinzione-sistemazione esterna costituite dagli accessi carrabile e pedonale entrambi forniti di cancello metallico, il primo scorrevole e l'altro ad anta, posti, rispettivamente, in fregio e laterale alla strada pubblica, con le relative opere accessorie (pensilina a protezione accesso pedonale, scalinata in cls, massetto in cls antistante entrambi gli accessi, massicciata per parte dell'area per l'utilizzo carrabile della stessa); recinzione a lato Sud (laterale alla particella n. 945 ecc.) con rete metallica (H=170 cm circa) sostenuta da paletti tubolari in ferro; muro in c.a. per il sostegno terreno e per recinzione dell'altezza variabile (circa cm. 160-360) sormontato da rete metallica a maglie dell'altezza di cm. 100 circa sorretta da paletti di ferro a "T" a confine con la particella n. 4599 (v. All.lett.A). Un piccolo fossato con inizio dall'adiacente strada pubblica costeggia il confine con la particella n. 945. Nella parte iniziale si nota

un brevissimo tratto di tubazione verosimilmente proveniente dalla sede stradale. Tutte le particelle citate ricadono nel foglio di mappa 9-

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 944 (catasto terreni), partita 8151, porzione -, qualita/classe SEM IRR ARB 2, superficie 790, reddito agrario 4,08 € reddito dominicale 5,71 € indirizzo catastale: MIGLIANICO, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 9 particella 947 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMINATIVO, superficie 100, reddito agrario 0,57 € reddito dominicale 0,70 € indirizzo catastale: MIGLIANICO, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 9 particella 947 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Bosco Ceduo cl.2, superficie 80, reddito agrario 0,02 € reddito dominicale 0,08 € intestato a *** DATO OSCURATO ***

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	970,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 29.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 29.000,00
Data della valutazione:	08/05/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

In occasione dei sopralluoghi effettuati (v. All. lett. A) il coniuge dell'esecutata, dichiarava che il terreno pignorato viene utilizzato dalla ditta *** DATO OSCURATO *** per l'accesso all'adiacente capannone già di proprietà dell'esecutata. A seguito della richiesta effettuata presso l'Agenzia delle Entrate di Chieti, alcun contratto di affitto o locazione risultava in essere per il terreno pignorato. (v. All. lett.G) -

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla documentazione allegata alla procedura espropriativa e dai titoli di proprietà visionati, l'immobile pignorato (terreno) è gravato di enfiteusi. Dalla stessa documentazione citata, non si riscontrano gravami relativi ad usi civici. L'esecutata è titolare del diritto di enfiteusi per la quota pari a 1/1 per acquisto del terreno con atto per Notar Pasquale Rozzi del 02/10/2008 rep.n.216049, trascritto il 15/10/08 al n. 15531 RP e n. 22050 RG, rettificato con atto del medesimo Notaio del 15/12/2008 rep. n. 216512 trascritto il 26/01/09 al n. 1235 RP e n. 1576 RG.

Il terreno pignorato ricade interamente nel Piano Stralcio Difesa Alluvioni (PSDA), Autorità dei Bacini, Regione Abruzzo. I livelli di pericolosità come definiti dalle N.T.A. del citato Piano diminuiscono con l'aumentare della distanza dall'alveo del fiume Foro.

Le opere di recinzione insistenti sul terreno (cancelli carrabile e pedonale, muro di contenimento in C.A., ecc.) risultano ubicati per lo più sulla fascia corrispondente al livello di pericolosità Media (P2).

Altresì l'immobile pignorato, è assoggettato al vincolo paesaggistico e ricade all'interno della fascia

di rispetto del fiume Foro, ai sensi del Decreto Legislativo n. 42 del 22/01/2004 (codice dei beni culturali e del paesaggio). Art.142 lett C.

Infine si segnala che il territorio del Comune di Miglianico ai fini della vigente normativa sismica ricade in area con grado di sismicità pari a s=3.

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 09/12/2022 a CHIETI ai nn. 17912/22959, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili del 17/11/2022 rep.n. 3906, tribunale di CHIETI

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00
Ulteriori avvertenze:	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 del diritto di enfiteusi, in forza di compravendita (dal 02/10/2008), con atto stipulato il 02/10/2008 a firma di Notaio Pasquale ROZZI ai nn. 216049 di repertorio, trascritto il 15/10/2008 a Agenzia Entrate CHIETI ai nn. RP 15531 RG 22050.

L'atto di compravendita sopra citato è stato rettificato con atto Notar P. ROZZI del 15/12/2008 rep.n. 216512 trascritto Agenzia Entrate di Chieti il 26/01/2009 al n. 1235 RP e n. 1576 RG con il quale l'esecutata dichiarava che "...agli effetti dell'art. 2659 cc di essere coniugata in regime di

comunione dei beni; peraltro quanto in oggetto è suo bene personale" (v. All. Lett. G1).

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione testamentaria , registrato il 22/01/1992 a Chieti ai nn. n.41, Vol.n. 712, trascritto il 05/04/1993 a Chieti ai nn. RP n. 4268 e RG n. 5087.

Alla sopra citata denuncia di Successione in morte [REDACTED] eguita una Denuncia di Successione INTEGRATIVA trascritta a Chieti il 20/05/2010 al n. 6380 RP e n. 9370 RG.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 10/09/2007 fino al 02/10/2008), con atto stipulato il 10/09/2007 a firma di Notaio Pasquale ROZZI ai nn. rep. n. 213761 Racc 46226 di repertorio, trascritto il 21/09/2007 a Agenzia Entrate di CHIETI ai nn. RP n. 13282 e RG.n. 19348.

L'atto di compravendita sopra citato è stato rettificato con atto Notar P. ROZZI del 14/11/2007 rep.n. 214105 Racc.n. 46451 trascritto presso Agenzia Entrate di Chieti il 24/11/2007 al n. 16546 RP e n. 24377 RG

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il terreno in parola non fu oggetto del precedente pignoramento (anno 2017 - opificio con corte censito in catasto con la particella n. 4659) nonostante costituisse la residua proprietà dell'esecutata dalla quale, essendo confinante con la strada pubblica, è possibile accedere al citato opificio (particella n. 4659). Pertanto per le opere edilizie (recinzione) attualmente riscontrate in sopralluogo per il terreno oggetto della presente perizia è necessario fare riferimento ai titoli edilizi relativi alla costruzione dell'opificio stesso.

Le opere previste sono quelle descritte negli elaborati progettuali. (v. All. lett. C; D; E; F).

A seguito di sopralluogo sono state riscontrate le seguenti opere edilizie:

- passo carrabile (fronte strada) fornito di cancello metallico scorrevole delle dimensioni di circa cm. 720 e altezza di circa 205 cm. con relativi sostegni costituiti da pilastri in ferro;
- accesso pedonale costituito da cancello metallico, ad anta singola, delle dimensioni di circa cm. 115 x 205 H sorretto da pilastri in ferro e dotato di piccola pensilina e breve scalinata in cls;
- recinzione a lato Sud (laterale alla particella n. 945 ecc.) costituita da rete metallica (H=170 cm circa) sostenuta da paletti tubolari in ferro;
- muro in c.a., sormontato da rete metallica, per il sostegno terreno e per recinzione (v. All. lett. A; sopralluogo del 22/02/23)-

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PERMESSO di COSTRUIRE N. **08/2008**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di capannone industriale , rilasciata il 29/04/2008 con il n. 8844/2007 di protocollo

PERMESSO di COSTRUIRE N. **02/2009**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di un capannone industriale, rilasciata il 07/04/2009 con il n. 5645/2008 di protocollo. Variante in C.O. al PdC n. 08/2008

DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' N. **05/2009**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere interne che non comportano modifiche della sagoma e dei prospetti e non recano pregiudizio alla statica dell'immobile, presentata il 09/04/2009

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Sub-Area D2 per mq. 220 della particella n. 944 e per mq. 55 della particella 947. Norme tecniche di attuazione ed indici: si rimanda al

certificato di Destinazione Urbanistica (v. All. lett. I).

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Sub-Area D4.1 per mq. 570 della particella 944 e per mq. 125 della particella n. 947. Norme tecniche di attuazione ed indici: si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica (v. All. lett. I).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Come già riferito, sono state riscontrate alcune opere edilizie di recinzione-sistemazione esterna, consistenti in: a) passo carrabile (fronte strada) fornito di cancello metallico scorrevole della lunghezza di circa cm. 720 e altezza di circa 205 cm. con pilastri in ferro di sostegno e tratti di muratura laterale in blocchi di cls; b) accesso pedonale (laterale) costituito da cancello metallico, ad anta singola, delle dimensioni di circa cm. 115 x 205 H sorretto da pilastri in ferro e dotato di piccola pensilina. Dall'ingresso pedonale si accede ad una breve scalinata in cls di collegamento tra la strada e il lotto; c) - recinzione sul lato Sud (particella n. 945 ecc.) costituita da rete metallica (H=170 cm circa) sostenuta da paletti tubolari in ferro; d) muro in c.a. per il sostegno terreno e per recinzione dell'altezza variabile (circa cm. 160-360) sormontato da rete metallica a maglie dell'altezza di cm. 100 circa sorretta da paletti di ferro a "T" a confine con la particella n. 4599. Nel corso del sopralluogo (v. All. lett. A) il coniuge dell'esecutata ha dichiarato che il muro in C.A. a confine con la particella n. 4599, è stato eseguito a "cavallo" del confine e privo di titolo edilizio. Dai titoli edilizi visionati sono state riscontrate, come detto, differenze dimensionali con quanto previsto per le opere descritte alle lett. a), b) e c), mentre per le opere di cui alla lett. d) è stata parzialmente riscontrata una altezza maggiore rispetto a quanto consentito dal Regolamento Edilizio Comunale. A seguito di accesso agli atti presso l'ufficio Regione Abruzzo (ex Genio Civile) effettuato in occasione del precedente pignoramento non è stata riscontrata a nome dell'esecutata la denuncia ai sensi della L.R. n. 138/96 e ai sensi della Legge 1086/71 per le opere in C.A. relative al muro di sostegno. Attualmente per ulteriore verifica è stato richiesto altro accesso senza poterlo effettuare in quanto i documenti non sono disponibili (v. All. lett. H). Per quanto riguarda la possibilità di ottenere un eventuale titolo edilizio in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01, relativo alle difformità riscontrate e sopra descritte si riferisce che le opere indicate con le lett. a), b) e c) non sono conformi ma sono sanabili mediante presentazione di pratica edilizia in sanatoria mentre l'opera indicata con la lett. d) (muro in c.a.) non è conforme e non è sanabile in quanto non rispetta la normativa edilizia ed urbanistica avendo in parte altezza pari a circa ml. 3,60, superiore a ml. 2,50 prevista dalle norme del Regolamento Edilizio Comunale. E' evidente che interventi edilizi, rivolti alla riduzione dell'altezza, comunque avvengano, consentono la sanatoria mediante la presentazione di pratica edilizia in sanatoria. Resta comunque inteso che detta sanatoria, è condizionata alla positiva verifica strutturale ai sensi delle vigenti normative tecniche (L.R.138/96, L. 1086/71, ecc.) nonché alla positiva verifica delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Stralcio Difesa Alluvioni (PSDA) Autorità dei Bacini, Regione Abruzzo, in quanto, come già detto, l'area sulla quale insistono le opere ricade in detto Piano. Inoltre, essendo l'area interessata dal vincolo paesaggistico (D.Lvo n. 42/2004), per tale opera si ritiene necessaria la relativa autorizzazione. Per la regolarizzazione delle opere difformi si ritiene, fatte salve diverse determinazioni, in linea di massima, il seguente iter procedurale: -richiesta di titolo edilizio in sanatoria presso il Comune di Miglianico unitamente al titolo di proprietà e ad eventuali ulteriori autorizzazioni e/o Nulla Osta da parte di altri Enti sovracomunali; -pratica per verifica strutturale ai sensi della L.R. 138/96 e Legge 1086/71, ecc. laddove necessario. I costi per la sanatoria afferiscono sia in quelli amministrativi che in quelli professionali. I costi amministrativi sono relativi alla

sanzione, ai diritti di segreteria e istruttoria pratica, bolli e quant'altro necessario e/o richiesto e per le difformità rilevate si ritengono stimabili complessivamente pari a circa € 1.500,00. I costi per competenze professionali sono relativi alla redazione della pratica di sanatoria, dello studio di compatibilità idraulica, verifiche strutturali, eventuali richieste di pareri e/o Nulla-Osta anche di Enti sovracomunali, certificazioni, collaudi, e quant'altro necessario e/o richiesto e per le difformità rilevate si ritengono complessivamente pari a circa € 10.000,00. In sintesi, si precisa che l'ammontare dei costi amministrativi, (determinabili con precisione solo a seguito dell'istruttoria da parte degli uffici competenti), e di quelli professionali, si ritengono stimabili in complessivi euro 11.500,00, (diconsi euro undicimilacinquecento/00) circa. Non sono state riscontrate istanze di condono edilizio e le opere edilizie sopra riferite, non possono essere oggetto di condono edilizio (art. 40, L.47/85 e s.m.i.), in quanto l'esecutata alla data del 31/03/2003, termine ultimo entro il quale l'opera doveva essere ultimata ai fini dell'applicazione dell'art.32, comma 25, della Legge n. 326 del 2003, non era ancora proprietaria dell'area. Il terreno fu acquistato dall'esecutata nell'anno 2008 e dai precedenti atti notarili visionati non risultano opere edilizie eseguite.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.
Non si riscontrano difformità nell'intestazione

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN MIGLIANICO, FRAZIONE CERRETO

TERRENO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

terreno artigianale a MIGLIANICO, frazione CERRETO, della superficie commerciale di **970,00** mq per la quota di 1/1 DIRITTO DI ENFITEUSI (*** DATO OSCURATO ***)

Diritto di Enfiteusi per la quota di 1/1 dell'appezzamento di terreno di forma pressochè rettangolare, della complessiva superficie di mq. 970, sito nel Comune di Miglianico (CH), località Cerreto, in adiacenza al fiume Foro, censito in catasto terreni al Foglio di mappa n. 9, particelle nn. 944 e 947, così come risulta anche dall'atto di pignoramento. Come descritto nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Miglianico, (v. All. lett.I) il terreno ricade in base al vigente PRG per mq. 220 circa della particella n. 944 e per mq. 55 circa della particella n.947 nella sub -Area D2 per Artigianato e Piccole industrie, di completamento mentre per la superficie di circa mq. 570 della particella n. 944 e per mq. 125 circa della particella n. 947 ricade nella Sub-Area D4.1. Insediamenti misti esistenti e di nuovo impianto a carattere residenziale-artigianale, residenziale-commerciale, residenziale-amministrativo direzionale, residenziale turistico-ricettivo in area destinata ad insediamenti per artigianato e piccole industrie, residenziali-artigianali-commerciale- direzionale-turistico ricettivo.- Relativamente alle superfici su esposte per la particella n. 944 si fa presente che la porzione quantificabile pari a circa mq. 42 ricadente nella Sub-Area D2 e la porzione quantificabile pari a circa mq. 98 ricadente nella Sub-Area D4 risultano già interessate per la costruzione dell'adiacente opificio (v. All. lett. F). L'immobile è pervenuto all'esecutata con atto di compravendita per Notar P. Rozzi del 02/10/2008, Rep.n. 216049, Racc. n. 47728, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chieti il 15/10/2008 al n. 15531 RP e n. 22050 RG, rettificato con atto dal medesimo Notaio del 15/12/2008, Rep.n. 216512, Racc. 48005, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità immobiliare di Chieti il 26/01/2009 al n. 1235 RP e n. 1576 RG. Il terreno nell'interezza confina a giro, salvo altri e più precisi, con la strada

pubblica dalla quale ha accesso a mezzo di cancello carrabile e pedonale, con la corte dell'opificio censito in catasto fabbricati con la particella n. 4599, in ditta a *** DATO OSCURATO *** , con la corte dell'opificio già di proprietà dell'esecutata in catasto in ditta a *** DATO OSCURATO *** , censito in catasto fabbricati con la particella n. 4659, con terreno costituito dal distacco dal fiume Foro censito in catasto terreni con la particella n. 156 in ditta a *** DATO OSCURATO *** ed infine con il terreno censito in catasto terreni con le particelle n. 945 e n. 946 in ditta ai *** DATO OSCURATO *** . L'immobile risulta essere la residua proprietà dell'esecutata adibito a opificio (p.lla n. 4659) già oggetto di procedura espropriativa presso il Tribunale di Chieti a carico della stessa attuale esecutata. Il terreno viene utilizzato, così come dichiarato dal coniuge dell'esecutata, (v. All. lett. A) per l'accesso all'adiacente opificio (p.lla n.4659) già di proprietà dell'esecutata. Il terreno risulta in pendenza sia dalla strada verso il fiume (la porzione più prossima al fiume presenta maggior pendenza e con vegetazione spontanea) e sia dalla strada verso l'adiacente opificio già di proprietà dell'esecutata. Sul terreno non insistono fabbricati ma solo alcune opere di recinzione-sistemazione esterna costituite dagli accessi carrabile e pedonale entrambi forniti di cancello metallico, il primo scorrevole e l'altro ad anta, posti, rispettivamente, in fregio e laterale alla strada pubblica, con le relative opere accessorie (pensilina a protezione accesso pedonale, scalinata in cls, massetto in cls antistante entrambi gli accessi, massicciata per parte dell'area per l'utilizzo carrabile della stessa); recinzione a lato Sud (laterale alla particella n. 945 ecc.) con rete metallica (H=170 cm circa) sostenuta da paletti tubolari in ferro; muro in c.a. per il sostegno terreno e per recinzione dell'altezza variabile (circa cm. 160-360) sormontato da rete metallica a maglie dell'altezza di cm. 100 circa sorretta da paletti di ferro a "T" a confine con la particella n. 4599 (v. All.lett.A). Un piccolo fossato con inizio dall'adiacente strada pubblica costeggia il confine con la particella n. 945. Nella parte iniziale si nota un brevissimo tratto di tubazione verosimilmente proveniente dalla sede stradale. Tutte le particelle citate ricadono nel foglio di mappa 9-

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 944 (catasto terreni), partita 8151, porzione -, qualita/classe SEM IRR ARB 2, superficie 790, reddito agrario 4,08 € reddito dominicale 5,71 € indirizzo catastale: MIGLIANICO, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 9 particella 947 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMINATIVO, superficie 100, reddito agrario 0,57 € reddito dominicale 0,70 € indirizzo catastale: MIGLIANICO, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 9 particella 947 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Bosco Ceduo cl.2, superficie 80, reddito agrario 0,02 € reddito dominicale 0,08 € intestato a *** DATO OSCURATO ***



foto n. 1



foto n. 2



foto n. 3



foto n. 4

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area artigianale, le zone limitrofe si trovano in un'area artigianale (i più importanti centri limitrofi sono Chieti - Pescara - Francavilla al mare - Ortona). Il traffico nella zona è scorrevole. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

COLLEGAMENTI

superstrada distante 0,5 km

nella media ★★☆☆☆☆

autostrada distante 5 km

nella media ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Diritto di Enfiteusi per la quota di 1/1 dell'appezzamento di terreno di forma pressochè rettangolare, della complessiva superficie di mq. 970, sito nel Comune di Miglianico (CH), località Cerreto, in adiacenza al fiume Foro, censito in catasto terreni al Foglio di mappa n. 9, particelle nn. 944 e 947, così come risulta anche dall'atto di pignoramento. Come descritto nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Miglianico, (v. All. lett.I) il terreno ricade in base al vigente PRG per mq. 220 circa della particella n. 944 e per mq. 55 circa della particella n.947 nella sub -Area D2 per Artigianato e Piccole industrie, di completamento mentre per la superficie di circa mq. 570 della particella n. 944 e per mq. 125 circa della particella n. 947 ricade nella Sub-Area D4.1. Insediamenti misti esistenti e di nuovo impianto a carattere residenziale-artigianale, residenziale-commerciale, residenziale-amministrativo direzionale, residenziale turistico-ricettivo in area destinata ad insediamenti per artigianato e piccole industrie, residenziali-artigianali-commerciale- direzionale-turistico ricettivo.- Relativamente alle superfici su esposte per la particella n. 944 si fa presente che la porzione quantificabile pari a circa mq. 42 ricadente nella Sub-Area D2 e la porzione quantificabile pari a circa mq. 98 ricadente nella Sub-Area D4 risultano già interessate per la costruzione dell'adiacente opificio (v. All. lett. F). L'immobile è pervenuto all'esecutata con atto di compravendita per Notar P. Rozzi del 02/10/2008, Rep.n. 216049, Racc. n. 47728, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chieti il 15/10/2008 al n. 15531 RP e n. 22050 RG, rettificato con atto dal medesimo Notaio del 15/12/2008, Rep.n. 216512, Racc. 48005, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità immobiliare di Chieti il 26/01/2009 al n. 1235 RP e n. 1576 RG. Il terreno nell'interezza confina a giro, salvo altri e più precisi, con la strada pubblica dalla quale ha accesso a mezzo di cancello carrabile e pedonale, con la corte dell'opificio censito in catasto fabbricati con la particella n. 4599, in ditta a *** DATO OSCURATO *** , con la corte dell'opificio già di proprietà dell'esecutata in catasto in ditta a *** DATO OSCURATO *** , censito in catasto fabbricati con la particella n. 4659, con terreno costituito dal distacco dal fiume Foro censito in catasto terreni con la particella n. 156 in ditta a *** DATO OSCURATO *** ed infine con il terreno censito in catasto terreni con le particelle n. 945 e n. 946 in ditta ai *** DATO OSCURATO *** L'immobile risulta essere la residua proprietà dell'esecutata adibito a opificio (p.la n. 4659) già oggetto di procedura espropriativa presso il Tribunale di Chieti a carico della stessa

attuale esecutata. Il terreno viene utilizzato, così come dichiarato dal coniuge dell'esecutata, (v. All. lett. A) per l'accesso all'adiacente opificio (p.lla n.4659) già di proprietà dell'esecutata. Il terreno risulta in pendenza sia dalla strada verso il fiume (la porzione più prossima al fiume presenta maggior pendenza e con vegetazione spontanea) e sia dalla strada verso l'adiacente opificio già di proprietà dell'esecutata. Sul terreno non insistono fabbricati ma solo alcune opere di recinzione-sistemazione esterna costituite dagli accessi carrabile e pedonale entrambi forniti di cancello metallico, il primo scorrevole e l'altro ad anta, posti, rispettivamente, in fregio e laterale alla strada pubblica, con le relative opere accessorie (pensilina a protezione accesso pedonale, scalinata in cls, massetto in cls antistante entrambi gli accessi, massicciata per parte dell'area per l'utilizzo carrabile della stessa); recinzione a lato Sud (laterale alla particella n. 945 ecc.) con rete metallica (H=170 cm circa) sostenuta da paletti tubolari in ferro; muro in c.a. per il sostegno terreno e per recinzione dell'altezza variabile (circa cm. 160-360) sormontato da rete metallica a maglie dell'altezza di cm. 100 circa sorretta da paletti di ferro a "T" a confine con la particella n. 4599 (v. All.lett.A). Un piccolo fossato con inizio dall'adiacente strada pubblica costeggia il confine con la particella n. 945. Nella parte iniziale si nota un brevissimo tratto di tubazione verosimilmente proveniente dalla sede stradale. Tutte le particelle citate ricadono nel foglio di mappa 9-

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno particella n. 944	790,00	x	100 %	=	790,00
terreno particella n. 947	180,00	x	100 %	=	180,00
Totale:	970,00				970,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Criterio di stima

Si ritiene applicare il metodo sintetico comparativo consistente nel ricercare il più probabile valore di mercato confrontando l'immobile da stimare con altri, aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari, di cui sono noti i valori di mercato al fine di ottenere una scala di valori nella quale inserire il bene oggetto di stima. L'indagine svolta, mediante la verifica degli avvenuti recenti trasferimenti di terreni similari a quello oggetto di perizia, anche a causa dello scarso volume di scambi, ha prodotto pochi risultati. Pertanto, si è ritenuto fare riferimento principalmente ai valori dei terreni di cui alla delibera di G.M. n. 10 del 17/02/2021 del Comune di Miglianico utilizzati ai fini fiscali per l'imposizione dell'Imposta Municipale Propria, cosiddetta IMU. Tali valori, sono stati opportunamente adattati alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di perizia, quali ad es. l'ubicazione, la presenza di servizi, trasporti pubblici e di attività commerciali, nonché in particolare la destinazione urbanistica e i vincoli, tutti influenti sul valore di stima. Pertanto in base alle destinazioni d'uso del terreno indicate nel Certificato di Destinazione Urbanistica (v. All. lett.I) si rilevano dalla citata delibera i corrispondenti valori unitari per mq. di superficie, come di seguito:

Terreno ricadente nella Sub-Area D2: Valore € 35,00/mq -----

Terreno ricadente nella Sub-Area D4: Valore € 50,00/mq -----

Tenuto conto che il terreno ricade, per la porzione più a monte rispetto al fiume, nella fascia avente "Pericolosità 2" del PSDA e man mano scendendo a valle verso il fiume ricade nelle fasce aventi

"Pericolosità 3" e marginalmente in fascia a "Pericolosità 4", aventi quindi sempre maggiori limitazioni ai fini edificatori, si ritiene apportare una decurtazione pari a circa il 25%. Quindi si ottiene:

Terreno ricadente nella Sub-Area D2: Valore € 35,00/mq x 0,75= € 26,00/mq. arrotondato--

Terreno ricadente nella Sub-Area D4: Valore € 50,00/mq x 0,75= € 38,00/mq. arrotondato--

Inoltre per la porzione di terreno pari a circa mq. 140, posta nella parte più a monte del lotto, corrispondente ad una fascia di circa ml. 5,00 parallela al confine con la strada pubblica, come individuato nel grafico di progetto (v. all. lett.C) e descritto nella scheda urbanistica (v. All. lett. F) ricadente a seguito di verifica grafica per circa mq. 42 nella Sub. Area D2 e per circa mq. 98 nella Sub Area D4, interessate dal progetto per la costruzione dell'adiacente opificio (v. All. lett.F), si ritiene assegnare il valore unitario pari a circa € 15,00/mq.

Infine le opere edilizie presenti sul lotto (muro di sostegno in C.A., cancelli carrabile e pedonale, recinzione, ecc.) vengono sommariamente stimate, tenendo conto anche del loro grado di manutenzione e vetustà, in € 16.500,00 in aggiunta al valore del terreno sopra determinato.

STIMA

Alla luce di quanto sopra si ritiene procedere alla stima dell'immobile pignorato applicando alle superfici i valori unitari come sopra attribuiti:

Terreno ricadente nella Sub-Area D2: mq. (275-42)x €26,00 + mq. 42 x € 15,00= € 6.688,00

Terreno ricadente nella Sub-Area D4: mq. (695-98)x €38,00 + mq. 98 x € 15,00= € 24.156,00

Per un totale di € 30.844,00.

Al valore così ottenuto si ritiene sommare il valore delle opere edilizie realizzate come sopra indicate sommariamente in € 16.500,00----

Quindi si ha: € 32.504,00+16.500,00 = € 47.344,00.

Da detto valore si ritiene detrarre le spese per la regolarizzazione delle opere edilizie come sopra calcolate pari a € 11.500,00, nonché il costo del valore di affranco del canone enfiteutico comprensivo delle ultime cinque annualità come di seguito quantificato.

Diritto di Enfiteusi

Per quanto riguarda il diritto di enfiteusi, in favore di un privato (Concedente) gravante sul terreno pignorato, si ritiene di procedere con la stima del valore di affranco, previo calcolo del canone annuo.

Calcolo canone annuo

Il canone enfiteutico annuo sarà determinato tenendo conto del valore (Va) del terreno considerato interamente edificabile con i valori unitari sopra stimati moltiplicato per un equo saggio di rendimento (parere Consiglio di Stato n. 661/98) che si ritiene valutare pari all'uno per cento (1%).

Quindi si ha:

Valore terreno (Va) mq. 275 x € 26,00+ mq. 695 x € 38,00= € 33.560,00

Canone enfiteutico annuo (Cea)= € 33.560,00 x 1,00% = € 335,60

Calcolo Valore di Affranco

Il valore di affranco ai sensi delle vigenti norme (L. n.607/66, L.n. 1138/70, Sentenza Corte Costituzionale n. 143/97, ecc.) è pari a 15 volte il canone annuo, al quale è necessario aggiungere le ultime cinque annualità non prescritte dello stesso canone.

Quindi si ha: € (335,60 x 15) + (335,60 x 5)= € 6.712,00 Valore di affranco comprensivo delle ultime cinque annualità del canone non pagato.

Pertanto, procedendo come detto con le dovute detrazioni, si ha:

€ 47.344,00 - 11.500,00 - 6.712,00 = € 29.132,00

Quindi il valore a base d'asta (arrotondato) dell'immobile oggetto di stima, relativamente al solo diritto di enfiteusi pignorato per quota di 1/1, è pari a € 29.000,00 (diconsi euro ventinovemila/00).

Si precisa che il bene pignorato deve essere posto in vendita in unico lotto. Infine si ritiene improbabile che dalla vendita possa ricavarsi un prezzo superiore del 50% del valore del bene.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **29.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di diritto di Enfiteusi): **€ 29.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 29.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno artigianale	970,00	0,00	29.000,00	29.000,00
				29.000,00 €	29.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 29.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello **€ 29.000,00**

stato di fatto e di diritto in cui si trova:

data 08/05/2023

il tecnico incaricato
UGO MARASCO