

CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE DI CHIETI
Geom. Massimo Palumbo
Via dei Pentri, 16 – 66100 Chieti
Pers. 339 36 62 702
e-mail: massimo.palumbo.1377@alice.it
pec: massimo.palumbo@geopec.it

TRIBUNALE DI CHIETI

SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento

Omissis

N. 29/2015 RGF

Giudice Delegato: *Dott. Nicola Valletta*
Curatore: *Dott. Francesco Palozzi*

RELAZIONE DI STIMA

ALLEGATI GRAFICI e FOTOGRAFICI

Il Tecnico Esperto
geom. Massimo Palumbo

1.0 PREMESSA

Il Curatore Dott. Francesco Palozzi ha nominato Perito Estimatore il sottoscritto geom. Massimo Palumbo, nato a Chieti il 18/01/1971 libero professionista iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Chieti N. 1377, e a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Chieti, per la valutazione dei beni immobili di proprietà del fallimento.

In adempimento all'incarico ricevuto, lo scrivente ha effettuato le necessarie ispezioni di rito presso i seguenti uffici:

- Agenzia del Territorio di Chieti (Catasto e Conservatoria);
- Ufficio Tecnico del Comune di Chieti e Casalincontrada;
- SUAP Chieti-Ortonese;

ha preso in esame tutta la relativa documentazione reperita, ha preso in appropriata considerazione tutte le notizie in merito che gli sono state fornite dal Curatore Fallimentare, ha esperito gli opportuni sopralluoghi, ha raccolto ed analizzato ogni elemento informativo atto alla valutazione analitica e complessiva dei beni, talché redige la seguente relazione di stima.

2.0 IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONSISTENZA DEI BENI IMMOBILI

Gli immobili da stimare sono di seguito elencati:

Comune di CHIETI – Catasto Fabbricati

Foglio N.	Particella N.	Sub.	Zona Censuaria	Categoria	Cl.	Consistenza	Sup. catastale	Rendita €.	
45	4560		2	Opificio - D/1		.		113,22	
45	4561		2	Opificio - D/1				84,94	
45	4563		In attesa di dichiarazione						
45	4564	2	2	Opificio - D/1				1.254,00	
28	4398	24	2	Garage – C/6	2	15	19	44,93	
28	4398	26	2	Garage – C/6	2	21	30	62,90	

Comune di CHIETI – Catasto Terreni

Foglio N.	Particella N.	Qualità	Classe	Superficie MQ	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
45	4496	Semin Irrig	1	8.469	83,10.	54,67
45	4507	Semin Irrig	1	2.449	24,03	15,81
45	4512	Semin Irrig	1	996	9,77	6,43
45	4513	Semin Irrig	1	1.481	14,53	9,56
45	4514	Semin Irrig	1	961	9,43	6,20
45	4515	Semin Irrig	1	1.480	14,52	9,55
45	4516	Semin Irrig	1	1.458	14,31	9,41
45	4517	Semin Irrig	1	2.932	28,77	18,93
45	4520	Semin Irrig	1	721	7,07	4,65
45	4546	Semin Irrig	1	4.100	40,23	26,47
45	4607	Semin Irrig	1	4.044	39,68	26,11
45	4551	Ente Urbano		982		
45	4553	Ente Urbano		524		
45	4555	Ente Urbano		440		
53	4051	Uliveto	2	93	0,36	0,26
53	4052	Semin Irrig	1	98	0,96	0,63
53	4053	Semin Irrig	1	35	0,34	0,23

Comune di CASALINCONTRADA – Catasto Terreni

Foglio N.	Particella N.	Qualità	Classe	Superficie MQ	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
4	165	Seminativo	1	9.481	56,86	46,52
4	168	Seminativo	1	1.283	7,29	6,29
4	169	Seminativo	1	924	5,25	4,53
4	170	Seminativo	1	835	4,74	4,10
4	171	Seminativo	1	808	4,59	3,96
4	172	Seminativo	1	570	3,24	2,80
4	173	Seminativo	1	450	2,56	2,21
4	174	Seminativo	1	450	2,56	2,21
4	175	Seminativo	1	410	2,33	2,01
4	176	Seminativo	1	410	2,33	2,01
4	177	Seminativo	1	3	0,02	0,01
4	178	Seminativo	1	27.735	157,56	136,08
4	179	Seminativo	1	10.834	61,55	53,16

Foglio N.	Particella N.	Qualità	Classe	Superficie MQ	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
4	180	Seminativo	1	2.701	15,34	13,25
1	4118	Seminativo	1	3.111	17,67	15,26

Tutti gli immobili sono meglio identificati negli elaborati grafici e fotografici allegati, per i quali si riportano, nel seguito, localizzazione, descrizione sintetica, dati di identificazione catastale, riferimenti storico-urbanistici e titoli di proprietà.

3.0 ATTI DI PROVENIENZA

3.1 Comune di CHIETI

Fg. 45

P.Ile 4496, 4507, 4512, 4513, 4514, 4515, 4516, 4517, 4520, 4546, 4607, 4551, 4553, 4555, 4560, 4561, 4563 e 4564

Premessa

Alcuni dei terreni oggetti di stima, costituenti l'area artigianale denominata "Parco Brecciarola" che di seguito meglio descriverò, derivano in gran parte dai terreni acquistati dalla Società fallita con atto del 30/07/***** rep. 40276.

Segue l'identificazione di tutti gli immobili, lo storico catastale e l'indicazione degli atti di provenienza, il tutto per la durata del ventennio precedente alla data di trascrizione della sentenza di fallimento.

Diritto di proprietà 1/1 della Omissis., con sede in Chieti, V.le Omissis,

C.F.: Omissis

Foglio N.	Particella N.	Qualità	Classe	Superficie MQ	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
45	4374	Fabb. Rurale		814		
45	4395	Semin Irrig	1	10.375	101,81	66,98
45	4368	Semin Irrig	1	5.943	58,32	38,27
45	4370	Seminativo	1	54.205	377,93	293,94

Con atto di vendita del Omissis Rep. 40276 del Notaio Omissis, trascritto a Chieti il 04/08/***** R.P. Omissis e R.G. Omissis, i sig.ri:

- Omissis, nata a Omissis il 24/01/***** (quota pari ad $\frac{1}{4}$ proprietà);
 - Omissis, nato a Omissis il 25/06/1956 (quota pari ad $\frac{1}{4}$ proprietà);
 - Omissis, nata a Omissis il 29/03/1939 (quota pari ad $\frac{2}{4}$ usufrutto);
 - Omissis, nato a Omissis il 10/06/1967 (quota pari ad $\frac{2}{4}$ nuda proprietà);

hanno venduto il diritto della piena proprietà degli immobili sopra identificati alla:

- Omissis, rappresentata dall'Amm.re Unico sig. Omissis.

Nell'atto di vendita è specificato che il terreno al foglio n. 45, particelle n. 4370-4368-4395-4374 è stato interessato dall'accordo di programma del 14/04/***** tra Amministrazione Provinciale e Comunale avente ad oggetto "programma delle aree da destinare ad insediamenti produttivi nel territorio comunale, ai sensi dell'art. 2 del DPR 20/10/1998 n. 447", ratificato con Deliberazione del Consiglio Provinciale 21/04/09 n. 27 e del Consiglio Comunale n. 711 del 04/05/*****.

L'appezzamento di terreno in oggetto pervenne, in maggiore consistenza:

- 1) a Omissis e Omissis, per effetto della successione apertasi in Omissis il 18/10/2004, in morte del rispettivo coniuge e padre sig. Omissis (dichiarazione di successione registrata a Omissis il 17/02/Omissis al n. 46 vol. 28 e trascritta a Chieti il 24/11/2006 al n. 20585 di formalità);
- 2) a Omissis e Omissis, quanto all'usufrutto la prima ed alla nuda proprietà il secondo, per effetto della successione apertasi a Omissis il 15/02/2004, in morte del rispettivo coniuge e padre sig. Omissis (dichiarazione di successione registrata a Omissis il 11/02/Omissis al n. 32 vol. 322 e non ancora trascritta), in base al testamento olografo pubblicato con verbale a rogito del Notaio Omissis in data 13/01/Omissis, rep. 35086, registrato il 31/01/Omissis al n. 1541/1;
- 3) a Omissis Omissis, ciascuno proprietario per la quota di $\frac{1}{2}$, per titoli anteriori al trentennio (1981).

Storico catastale FG. 45 P.LLA 4374

Numero di mappa soppresso dal 02/02/2010

Foglio N.	Particella N.	Qualità	Classe	Sup. MQ	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	Dati Derivanti da
45	4374	Soppresso					Tabella di variazione del 02/02/2010 prot. CH0025679 in atti dal 02/02/2010 presentato il 02/02/2010 (n. 25679.1/2010)

La p.lla 4374 è stata soppressa ed unita alla p.lla 4395, la soppressione ha variato le p.lle 4368, 4370 e 4395 del foglio 45.

Situazione dell'immobile dal 22/05/*****

Foglio N.	Particella N.	Qualità	Classe	Sup. MQ	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	Dati Derivanti da
45	4374	Area Fabb DM		814			Tabella di variazione del 22/05/***** prot. CH0139186 in atti dal 22/05/***** DEMOLIZIONE DI FABB. RUR. (n. 138355.1/*****)

Situazione dell'immobile dal 26/07/1999

Foglio N.	Particella N.	Qualità	Classe	Sup. MQ	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	Dati Derivanti da
45	4374	Fabb Rur		814			Frazionamento del 26/07/1999 in atti dal 26/07/199 (n. 1814.4/1999)

Nella variazione è stata soppressa la p.lla 109 e variata la p.lla 4375 del foglio n. 45.

Situazione dell'immobile dall'impianto meccanografico del 29/04/1972

Foglio N.	Particella N.	Qualità	Classe	Sup. MQ	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	Dati Derivanti da
45	109	Fabb Rur		1.080			Impianto meccanografico del 29/04/1972

Storico catastale FG. 45 P.LLA 4368

Numero di mappa soppresso dal 02/02/2010

Foglio N.	Particella N.	Qualità	Classe	Sup. MQ	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	Dati Derivanti da
45	4368	Soppresso					Tabella di variazione del 02/02/2010 prot. CH0025679 in atti dal 02/02/2010 presentato il 02/02/2010 (n. 25679.1/2010)

La p.lla 4374 è stata soppressa ed unita alla p.lla 4395, la soppressione ha variato le p.lle 4374, 4370 e 4395 del foglio 45.

Situazione dell'immobile dal 26/07/1999

Foglio N.	Particella N.	Qualità	Classe	Sup. MQ	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	Dati Derivanti da
45	4368	Semin Irrig	1	5.943	58,32	38,37	Frazionamento del 26/07/1999 in atti dal 26/07/1999 (n. 1814.5/1999)

Nella variazione è stata soppressa la p.lla 101 e variata la p.lla 4369 del foglio n. 45.

Situazione dell'immobile dal 01/09/1993

Foglio N.	Particella N.	Qualità	Classe	Sup. MQ	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	Dati Derivanti da
45	101	Semin Irrig	1	6.210	117.990	77.625	Revisione di elementi censuari in atti dal 01/09/1993 come da mod. 26 (n. 84.6/1990)

Situazione dell'immobile dal 30/05/1973

Foglio N.	Particella N.	Qualità	Classe	Sup. MQ	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	Dati Derivanti da
45	101	Vigneto	1	6.210	186.300	83.835	Variatione d'ufficio in atti dal 30/05/1973 (n. 20472)

È stata variata la p.lla 399 del foglio n. 45.

Situazione dell'immobile dall'impianto meccanografico del 29/04/1972

Foglio N.	Particella N.	Qualità	Classe	Sup. MQ	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	Dati Derivanti da
45	101	Vigneto	1	6.510	195.300	87.885	Impianto meccanografico del 29/04/1972

Storico catastale FG. 45 P.LLA 4370

Numero di mappa soppresso dal 02/02/2010

Foglio N.	Particella N.	Qualità	Classe	Sup. MQ	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	Dati Derivanti da
45	4370	Soppresso					Tabella di variazione del 02/02/2010 prot. CH0025679 in atti dal 02/02/2010 presentato il 02/02/2010 (n. 25679.1/2010)

La p.lla 4374 è stata soppressa ed unita alla p.lla 4395, la soppressione ha variato le p.lle 4374, 4368 e 4395 del foglio 45.

Situazione dell'immobile dal 26/07/1999

Foglio N.	Particella N.	Qualità	Classe	Sup. MQ	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	Dati Derivanti da
45	4370	Seminativo	1	54.205	377,93	293,94	Frazionamento del 26/07/1999 in atti dal 26/07/1999 (n. 1814.5/1999)

Nella variazione è stata soppressa la p.lla 108 e variati le p.lle 4371, 7372 e 4373 del foglio n. 45.

Situazione dell'immobile dal 30/05/1973

Foglio N.	Particella N.	Qualità	Classe	Sup. MQ	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	Dati Derivanti da
45	108	Seminativo	1	56.515	762.953	593.408	Variazione d'ufficio in atti dal 30/05/1973 (n. 20472)

Sono state variate le p.lle 400 e 403 del foglio n. 45.

Situazione dell'immobile dall'impianto meccanografico del 29/04/1972

Foglio N.	Particella N.	Qualità	Classe	Sup. MQ	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	Dati Derivanti da
45	108	Seminativo	1	77.150	1.041.525	810.075	Impianto meccanografico del 29/04/1972

Storico catastale FG. 45 P.LLA 4395

Numero di mappa soppresso dal 02/02/2010

Foglio N.	Particella N.	Qualità	Classe	Sup. MQ	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	Dati Derivanti da
45	4395	Soppresso					Frazionamento del 02/02/2010 prot. CH0025679 in atti dal 02/02/2010 presentato il 02/02/2010 (n. 25679.1/2010)

La soppressione della p.lla 4395 ha originato / variato le p.lle 4496, 4497, 4498, 4499, 4500, 4501, 4502, 4503, 4504, 4505, 4506, 4507, 4508, 4509, 4510, 4511, 4512, 4513, 4514, 4515, 4516, 4517, 4518, 4519, 4520, 4521, 4522, 4523, 4524, 4525, 4526, e 4527 del foglio 45.

Situazione dell'immobile dal 02/02/2010

Foglio N.	Particella N.	Qualità	Classe	Sup. MQ	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	Dati Derivanti da
45	4395	Semin Irrig	1	71.337	700,01	460,53	Tabella di variazione del 02/02/2010 prot. CH0025679 in atti dal 02/02/2010 presentato il 02/02/2010 (n. 25679.1/2010)

Comprende le p.lle 4374, 4368 e 4370, sono state sopresse le p.lle 4374, 4368 e 4370 del foglio n. 45.

Situazione dell'immobile dal 26/07/1999

Foglio N.	Particella N.	Qualità	Classe	Sup. MQ	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	Dati Derivanti da
45	4395	Semin Irrig	1	10.375	101,81	66,98	Frazionamento del 26/07/1999 in atti dal 26/07/1999 (n. 1814.6/1999)

È stata variata la p.lla 403 e sopresse la p.lle 4396 e 4397 del foglio n. 45.

Situazione dell'immobile dal 01/09/1993

Foglio N.	Particella N.	Qualità	Classe	Sup. MQ	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	Dati Derivanti da
45	403	Semin Irrig	1	10.935	207.765	136.688	Revisione di elementi censuari in atti dal 01/09/1993 come da mod. 26 (n. 84.9/1990)

Situazione dell'immobile dal 30/05/1973

Foglio N.	Particella N.	Qualità	Classe	Sup. MQ	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	Dati Derivanti da
45	403	Seminativo	1	10.935	147.623	114.818	Variazione d'ufficio in atti dal 30/05/1973 (n. 20472)

Sono state variate le p.lle 108 e 400 del foglio n. 45.

Situazione dell'immobile dall'impianto meccanografico del 29/04/1972

Foglio N.	Particella N.	Qualità	Classe	Sup. MQ	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	Dati Derivanti da
45	108	Seminativo	1	77.150	1.041.525	810.075	Impianto meccanografico del 29/04/1972

Riassumendo la particella 4395 ha originato le seguenti particelle:

Comune di CHIETI – Catasto Terreni

Fg. N.	P.lla N.	Particella Originale	Fg. N.	P.lla N.	Particella Originale
45	4496	Originata dal frazionamento della p.lla 4395			
45	4507	Originata dal frazionamento della p.lla 4395			
45	4512	Originata dal frazionamento della p.lla 4395			
45	4513	Originata dal frazionamento della p.lla 4395			
45	4514	Originata dal frazionamento della p.lla 4395			
45	4515	Originata dal frazionamento della p.lla 4395			
45	4516	Originata dal frazionamento della p.lla 4395			
45	4517	Originata dal frazionamento della p.lla 4395			
45	4520	Originata dal frazionamento della p.lla 4395			
45	4546	Originata dal frazionamento della p.lla 4504	45	4504	Originata dal FRZ p.lla 4395
45	4607	Originata dal frazionamento della p.lla 4511	45	4511	Originata dal FRZ p.lla 4395
45	4551	Originata dal frazionamento della p.lla 4526	45	4526	Originata dal FRZ p.lla 4395
45	4553	Originata dal frazionamento della p.lla 4524	45	4524	Originata dal FRZ p.lla 4395
45	4555	Originata dal frazionamento della p.lla 4523	45	4523	Originata dal FRZ p.lla 4395
45	4560	Originata dal frazionamento della p.lla 4519	45	4519	Originata dal FRZ p.lla 4395
45	4561	Originata dal frazionamento della p.lla 4547	45	4547	Originata dal FRZ p.lla 4504
45	4563	Originata dal frazionamento della p.lla 4502	45	4502	Originata dal FRZ p.lla 4395
45	4564	Originata dal frazionamento della p.lla 4503	45	4503	Originata dal FRZ p.lla 4504

La p.,lla 4504 deriva dal frazionamento della p.lla 4395 del foglio n. 45

3.2 Comune di CHIETI

Fg. 53

P.Ile 4051, 4052 e 4053

Premessa

I terreni identificati al fg. 53, p.Ile 4051, 4052 e 4053 derivano dai terreni di seguito identificati ed acquistati dalla Società fallita con atto del 23/12/1999 rep. 36942.

Di seguito vengono indicati gli atti di provenienza e lo storico catastale degli immobili per la durata del ventennio precedente alla data di trascrizione della sentenza di fallimento.

Diritto di proprietà 1/1 della Omissis., con sede in Chieti, V.le Omissis,

C.F.: Omissis

Foglio N.	Particella N.	Qualità	Classe	Superficie MQ	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
53	4043	Semin Irrig	1	280	5.320	3.500
53	4045	Uliveto	2	350	2.625	1.925

Con atto di vendita del 23/12/1999 Rep. 36942 del Notaio Omissis, trascritto a Chieti il 19/01/2000 R.P. 712 e R.G. 921 e successiva rettifica trascritta a Chieti il 01/12/2000 R.P. 13934 e R.G. 18294, i sig.ri:

- Omissis ██████████, nato a Casalincontrada il 15/07/1928 (quota pari a 3/12 proprietà);
- Omissis ██████████ nato a Napoli il 01/01/1915 (quota pari ad 4/12 proprietà);
- Omissis, nato a Firenze il 03/03/1925 (quota pari ad 3/12 proprietà);
- Omissis ██████████ nata a Casalincontrada il 19/02/1916 (quota pari ad 2/12 proprietà);

hanno venduto il diritto della piena proprietà degli immobili sopra identificati alla:

- Omissis, rappresentata dall'Amm.re Unico sig. Omissis.

I terreni sono pervenuti ai venditori per titoli anteriori al trentennio (1981),

ciascuno per i propri diritti e quote.

Fg. N.	P.Illa N.	Particella Originale	Fg. N.	P.Illa N.	Particella Originale
53	4051	Originata dal frazionamento della p.Illa 4045	53	4045	Originata dal FRZ p.Illa 4003
53	4052	Originata dal frazionamento della p.Illa 4046	53	4046	Originata dal FRZ p.Illa 4043
53	4053	Originata dal frazionamento della p.Illa 4046	53	4046	Originata dal FRZ p.Illa 4043

La p.Illa 4043 deriva dal frazionamento della particella n. 26 del foglio 53.

Annotazione: il terreno di cui alla p.Illa 4052 è stato venduto, con atto del Notaio Germano De Cinque del 21/12/2001 rep. 45775 e trascritto a Chieti in data 22/12/2001 R.P. 15931, dalla società Omissis ai sig.ri Omissis e Omissis.

Per questo motivo non sarà oggetto di stima.

3.3 – Comune di CHIETI

Fg. 28

P.Illa 4398

Sub. 24 e 26

Premessa

Le due unità di seguito identificate, derivano dalla soppressione dei sub. 1 e 4 dell'allora p.Illa 370 (oggi 4398) giusta variazione del 02/09/1998 per demolizione e ricostruzione (n. D02363.1/1998).

Di seguito vengono indicati gli atti di provenienza e lo storico catastale degli immobili per la durata del ventennio precedente alla data di trascrizione della sentenza di fallimento.

Diritto di proprietà 1/1 della Omissis., con sede in Chieti, V.le Omissis,

C.F.: Omissis

Foglio N.	Particella N.	Sub.	Zona Censuaria	Categoria	Cl.	Consistenza	Sup. catastale	Rendita €.
28	4398	24	2	Garage – C/6	2	15	19	44,93
28	4398	26	2	Garage – C/6	2	21	30	62,90

Con atto di compravendita dell'11/04/1995 Rep. 43248 del Notaio Omissis, trascritto a Chieti il 05/05/1995 R.P. 4859 e R.G. 6067, la società:

- Omissis con sede in Chieti;

ha venduto il diritto della piena proprietà degli immobili sopra identificati alla:

- Omissis.

Alla soc. Omissis gli immobili sono pervenuti per atto del Notaio Tragnone ██████████ del 23/12/1991 rep. 17683 dal sig. ██████████ nato a Chieti il 15/03/1928.

Al sig. ██████████ sono pervenuti per titoli anteriori al trentennio (1987).

3.4 Comune di CASALINCONTRADA (Ch)

Fg. 4

P.IIe 165, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179 e 180.

Premessa

Il terreno in Casalıncontrada al fg. 4, p.IIe 165-168-169-170-171-172-173-174-175-176-177-178-179-180, deriva dalla soppressione delle originarie p.IIa 145 e 148 con frazionamento del 19/03/2014 prot. CH0033623.

Di seguito vengono indicati gli atti di provenienza e lo storico catastale degli immobili per la durata del ventennio precedente alla data di trascrizione della sentenza di fallimento.

Diritto di proprietà 1/1 della Omissis., con sede in Chieti, V.Ie Omissis,

C.F.: Omissis

Foglio N.	Particella N.	Qualità	Classe	Superficie MQ	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
4	145	Semin Arbor	2	53.469	345,18	248,53
4	148	Vigneto	1	3.425	50,41	20,34

Con atto di vendita del 27/07/2011 Rep. 64095 del Notaio Omissis, trascritto a Chieti il 28/07/2011 R.P. 9285 e R.G. 13273, i sig.ri:

- Omissis ██████ nata a Casalıncontrada il 18/02/1916 (quota pari a 12/72 proprietà);

- Omissis, nata a Mercato San Severino (SA) il 13/10/1926 (quota pari a 8/72 proprietà),
- Omissis ■■■■■a, nata a Omissis il 07/05/***** (quota pari a 8/72 proprietà);
- Omissis ■■■■■ nato a Omissis il 20/09/***** (quota pari a 8/72 proprietà);
- Omissis, nato a Omissis il 10/06/***** (quota pari ad 18/72 nuda proprietà);
- Omissis, nata a Omissis il 29/03/***** (quota pari ad 18/72 usufrutto);
- Omissis, nata a Napoli il 24/01/***** (quota pari ad 9/72 proprietà);
- Omissis, nato a Omissis il 25/06/1956 (quota pari ad 9/72 proprietà);

hanno venduto il diritto della piena proprietà degli immobili sopra identificati alla:

- Omissis, rappresentata dall'Amm.re Unico sig. Omissis.

L'appezzamento di terreno in oggetto pervenne ai venditori in virtù dei seguenti titoli:

- 1) successione legittima in morte di Omissis Omissis apertasi il 30/04/2004 e registrata a Omissis al n. ***** vol. ***** e trascritta a Chieti il 30/09/***** al R.P. *****, lasciando eredi legittimi la moglie Omissis ed i figli Omissis ***** e ***** per i diritti pari agli 8/72 ciascuno;
- 2) successione legittima in morte di Omissis apertasi il 18/10/2004 e registrata a Omissis al n. ***** vol. ***** e trascritta a Chieti il 24/11/***** al R.P. *****, lasciando eredi legittimi la moglie Omissis ed il figlio Omissis per i diritti pari ai 9/72 ciascuno;
- 3) successione in morte di Omissis apertasi il 15/02/***** registrata al n. 32 vol. 322 in forza del testamento lasciando eredi alla moglie ***** l'usufrutto vitalizio ed il figlio Omissis la nuda proprietà dei diritti pari ai 18/72;
- 4) successione in morte di Omissis Omissis apertasi il 16/06/1966 e registrata a Chieti l'11/05/***** al n. **** vol. ***** e trascritta a Chieti il 31/03/**** al R.P. ***** in virtù del testamento olografo registrato a Chieti il 03/11/*****

al n. 1989 lasciando erede testamentaria per i diritti sopra citati la sig.ra

Omissis *****;

5) a Omissis ***** ***** , Omissis, Omissise Omissis [REDACTED] ciascuno per i propri diritti e quote per titoli anteriori al trentennio (1971).

Storico catastale FG. 4 P.LLA 145

Numero di mappa soppresso dal 19/03/2014

Foglio N.	Particella N.	Qualità	Classe	Sup. MQ	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	Dati Derivanti da
4	145	Soppresso					Frazionamento del 19/03/2014 prot. CH0033623 in atti dal 19/03/2014 presentato il 18/03/2014 (n. 33623.1/2014)

La p.lla 145 è stata soppressa ed ha originato le p.lle 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177 del foglio 4.

Situazione dell'immobile dal 17/03/2014

Foglio N.	Particella N.	Qualità	Classe	Sup. MQ	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	Dati Derivanti da
4	145	Seminativo	1	53.469	303,76	262,34	Variatione del 17/03/2014 prot. CH0033256 in atti dal 17/03/2014 variazione culturale data di validità 03/03/2014 prot. 33249 mar 2014 (n. 953.1/2014)

Situazione dell'immobile dal 22/10/2010

Foglio N.	Particella N.	Qualità	Classe	Sup. MQ	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	Dati Derivanti da
4	145	Semin Arbor	2	53.469	345,18	248,53	Frazionamento del 22/10/2010 prot. CH0230517 in atti dal 22/10/2010 presentato il 22/10/2010 (n. 230517.1/2010)

Nella variazione sono state sopprese le p.lle 140 e 4 ed originate le p.lle 144, 145, 146, 147, 148 del foglio n. 4.

Storico catastale FG. 4 P.LLA 148

Numero di mappa soppresso dal 19/03/2014

Foglio N.	Particella N.	Qualità	Classe	Sup. MQ	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	Dati Derivanti da
-----------	---------------	---------	--------	---------	--------------------	-----------------	-------------------

4	148	Soppresso					Frazionamento del 19/03/2014 prot. CH0033623 in atti dal 19/03/2014 presentato il 18/03/2014 (n. 33623.1/2014)
---	-----	-----------	--	--	--	--	--

La p.lla 148 è stata soppressa ed ha originato le p.lle 178, 179 e 180 del fg. 4.

Situazione dell'immobile dal 17/03/2014

Foglio N.	Particella N.	Qualità	Classe	Sup. MQ	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	Dati Derivanti da
4	148	Seminativo	1	3.425	19,46	16,80	Variatione del 17/03/2014 prot. CH0033256 in atti dal 17/03/2014 variazione colturale data di validità 03/03/2014 prot. 33249 mar 2014 (n. 953.1/2014)

Situazione dell'immobile dal 22/10/2010

Foglio N.	Particella N.	Qualità	Classe	Sup. MQ	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	Dati Derivanti da
4	148	Vigneto	1	3.425	50,41	20,34	Frazionamento del 22/10/2010 prot. CH0230517 in atti dal 22/10/2010 presentato il 22/10/2010 (n. 230517.1/2010)

Nella variazione sono state sopprese le p.lle 140 e 4 ed originate le p.lle 144, 145, 146, 147, 148 del foglio n. 4.

Riassumendo la particella 145 ha originato le seguenti particelle:

Comune di CASALINCONTRADA – Catasto Terreni

Fg. N.	P.lla N.	Particella Originale
4	165	Originata dal frazionamento della p.lla 145
4	168	Originata dal frazionamento della p.lla 145
4	169	Originata dal frazionamento della p.lla 145
4	170	Originata dal frazionamento della p.lla 145
Fg. N.	P.lla N.	Particella Originale
4	171	Originata dal frazionamento della p.lla 145
4	172	Originata dal frazionamento della p.lla 145
4	173	Originata dal frazionamento della p.lla 145
4	174	Originata dal frazionamento della p.lla 145
4	175	Originata dal frazionamento della p.lla 145

4	176	Originata dal frazionamento della p.Ila 145
4	177	Originata dal frazionamento della p.Ila 145

Mentre la particella 148 ha originato le seguenti particelle:

Comune di CHIETI – Catasto Terreni

Fg. N.	P.Ila N.	Particella Originale
4	178	Originata dal frazionamento della p.Ila 148
4	179	Originata dal frazionamento della p.Ila 148
4	180	Originata dal frazionamento della p.Ila 148

3.5 Comune di CASALINCONTRADA (Ch)

Fg. 1

P.Ila 4118

Premessa

Il terreno in CasalINTRADA al fg. 1, p.Ila 4118 deriva dalla soppressione della originaria p.Ila 4092 con frazionamento del 04/11/2004 prot. CH165706.

Di seguito vengono indicati gli atti di provenienza e lo storico catastale degli immobili per la durata del ventennio precedente alla data di trascrizione della sentenza di fallimento.

Diritto di proprietà 1/1 della Omissis., con sede in Chieti, V.le Omissis,

C.F.: Omissis

Foglio N.	Particella N.	Qualità	Classe	Superficie MQ	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
1	4092	Seminativo	1	1.650	9,37	8,10

Con atto di vendita del 23/05/***** Rep. ***** del Notaio Omissis, trascritto a Chieti il 15/06/***** R.P. ***** e R.G. *****, i sig.ri:

- Omissis, nato a ***** il 03/03/***** (quota pari a 3/12 proprietà);
- Omissis ██████████, nato a CasalINTRADA il 15/07/***** (quota pari a 3/12 proprietà),
- Omissi ██████████ nato a ***** il 01/01/***** (quota pari a 4/12 proprietà);
- Omissis ██████ nata a ***** il 18/02/***** (quota pari a 2/12 proprietà);

hanno venduto il diritto della piena proprietà dell'immobile sopra identificato alla:

- Omissis, rappresentata dall'Amm.re Unico sig. Omissis.

L'appezzamento di terreno in oggetto pervenne ai venditori in virtù di titoli anteriori al trentennio (1981).

Storico catastale FG. 1 P.LLA 4118

Situazione dell'immobile dal 04/11/2004

Foglio N.	Particella N.	Qualità	Classe	Sup. MQ	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	Dati Derivanti da
1	4118	Seminativo	1	3.111	17,67	15,26	Frazionamento del 04/11/2004 prot. CH0165706 in atti dal 04/11/2004 (n. 165706.1/2004)

La p.lla 4118, insieme alla p.lla 4119, deriva dalla soppressione della p.lla 4115.

Situazione dell'immobile dal 31/03/2004

Foglio N.	Particella N.	Qualità	Classe	Sup. MQ	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	Dati Derivanti da
1	4115	Seminativo	1	3.921	22,28	19,24	Frazionamento del 31/03/2004 prot. CH0054569 in atti dal 31/03/2004 (n. 54569.1/2004)

La p.lla 4115, insieme alla p.lla 4116, deriva dalla soppressione della p.lla 4107.

Situazione dell'immobile dal 01/07/2003

Foglio N.	Particella N.	Qualità	Classe	Sup. MQ	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	Dati Derivanti da
1	4107	Seminativo	1	4.236	24,06	20,78	Frazionamento del 01/07/2003 prot. 130046 in atti dal 01/07/2003 (n. 1731.1/2003)

La p.lla 4107, insieme alla p.lla 4108, deriva dalla soppressione della p.lla 4104.

Situazione dell'immobile dal 19/03/2002

Foglio N.	Particella N.	Qualità	Classe	Sup. MQ	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	Dati Derivanti da
1	4104	Seminativo	1	5.447	30,94	26,72	Frazionamento del 19/03/2002 prot. 70091 in atti dal 19/03/2002 (n. 712.1/2002)

La p.lla 4104, insieme alle p.lle 4103, 4105 e 4106, deriva dalla soppressione

della p.IIIa 4092.

4.0 DIRITTI ED ONERI GRAVANTI

Su tutti gli immobili in Chieti e Casalincontrada:

Sentenza Dichiarativa di Fallimento del 03/11/2015 trascritta presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chieti in data 16/11/2015 al R.P. 13121 e R.G. 17426.

Immobili in Chieti al foglio n. 45, p.IIIe n. 4496, 4502 (oggi 4563), 4503 (oggi 4564), 4504 (oggi 4546-4561-4564), 4511 (oggi 4607), 4512, 4515, 4516 e 4517

Ipoteca Volontaria iscritta a Chieti il 19/04/***** al R.P. ***** e R.G. ***** a carico della Omissis ed a favore della Omissis spa, oltre ad Annotazione R.P. ***** del 30/06/***** per erogazione a saldo.

Immobili in Chieti al foglio n. 45, p.IIIe n. 4524 (oggi 4553), 4523 (oggi 4555), 4526 (oggi 4551). 4513 e 4514.

Ipoteca Volontaria iscritta a Chieti il 01/03/***** al R.P. ***** e R.G. ***** a carico della Omissis ed a favore della Omissis spa, oltre ad Annotazione R.P. ***** del 02/05/***** per frazionamento in quota per gli immobili al fg. 45 p.IIIe 4524 (oggi 4553), 4526 (oggi 4551), 4513, 4514 e 4526 (oggi 4555).

Immobile in Chieti al foglio n. 45, p.IIIa n. 4507.

Ipoteca Volontaria iscritta a Chieti il 01/03/***** al R.P. ***** e R.G. ***** a carico della Omissis ed a favore della Omissis spa, oltre ad Annotazione R.P. 601 del 31/03/***** per quietanza e conferma.

Immobili in Casalincontrada al foglio n. 4, p.IIIe n. 145 (oggi 165-168-169-170-171-172-173-174-175-176 e 177) e 148 (oggi 178-179-180)

Ipoteca Volontaria per apertura di credito iscritta a Chieti il 28/07/***** al R.P. ***** e R.G. ***** a carico della Omissis ed a favore della Omissis spa.

CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE DI CHIETI
Geom. Massimo Palumbo
Via dei Pentri, 16 – 66100 Chieti
Pers. 339 36 62 702
e-mail: massimo.palumbo.1377@alice.it
pec: massimo.palumbo@geopec.it

Immobile in Casalincontrada al foglio n. 1, p.lla 4118.

Ipoteca Volontaria per apertura di credito iscritta a Chieti il 19/11/***** al R.P. ***** e R.G. ***** a carico della Omissis ed a favore della Omissis Omissis Società Cooperativa.

Immobile in Chieti al foglio n. 28, p.lla 4398 sub. 24.

A seguito di richiesta inviata all'amministratore pro-tempore del condominio "*****"; Rag. Omissis, e sua successiva risposta il garage distinto con le sigle "G24" e "A16" ha un debito di €. 240,41 al 21/09/2016.

Immobile in Chieti al foglio n. 28, p.lla 4398 sub. 26.

A seguito di richiesta inviata all'amministratore pro-tempore del condominio "*****"; Rag. Omissis, e sua successiva risposta il garage distinto con le sigle "G26" e "A8" ha un debito di €. 561,22 al 21/09/*****.

5.0 SITUAZIONE DI POSSESSO

Tutti gli immobili alla data dell'ultimo sopralluogo risultavano non occupati.

6.0 STATO DI FATTO E SITUAZIONE URBANISTICA

Di seguito sono descritte le pratiche edilizie esaminate riguardanti gli immobili oggetto della presente stima, preceduta da una tabella riassuntiva dei lotti determinati.

Per la visione, l'esame e l'estrazione di copie degli atti amministrativi inerenti gli immobili da stimare, la richiesta di chiarimenti e quesiti, ho inoltrato, ai competenti uffici comunali, le seguenti richieste:

- 1) **richiesta di accesso ai documenti amministrativi** depositato a mano in data 07/03/2016 prot. 401 presso il SUAP Chietino-Ortonese, alla quale sono seguite n. 2 verbali di presa in visione dei fascicoli in data 10/03/16 per i fascicoli 1295, 1519, 1538 e 1607 ed in data 14/03/16 prot. 434 per i fascicoli n. 1551, 1343, 1266 e 1342; dopo l'esame dei fascicoli ho redatto altro verbale, in data 21/03/2016 prot. 489, nel quale ho dettagliatamente descritto tutta la documentazione rinvenuta al loro interno.
- 2) **richiesta di accesso ai documenti amministrativi** depositato a mano in data 08/03/2016 presso il VI Settore – Assetto del Territorio del comune di Chieti.
Nessuna risposta formale mi è stata inoltrata.
- 3) **richiesta di informazioni sulle attività edilizie della Soc. Omissis** inoltrata in data 30/06/2016, a mezzo PEC, al comune di Chieti.
Nessuna risposta formale mi è stata inoltrata.
- 4) **richiesta di informazioni sulle attività edilizie della Soc. Omissis** depositata a mano il 01/07/2016 prot. 1103 presso il SUAP Chietino-Ortonese.
Nessuna risposta formale mi è stata inoltrata.
- 5) **richiesta di accesso ai documenti amministrativi** inoltrato in data 22/08/***** prot. *****, a mezzo PEC, al comune di Casalincontrada, alla

quale è seguito formale incontro/colloquio con il geom. Massimo *****,
responsabile dell'ufficio tecnico comunale, che ha mi fornito puntuali
chiarimenti.

- 6) **richiesta di informazioni sulla convenzione urbanistica per la realizzazione del “Parco Brecciarola”** inoltrata in data 15/09/2016, a mezzo PEC, al SUAP Chietino-Ortonese, al Dirigente del VI Settore (urbanistica) e del V Settore (lavori pubblici) del comune di Chieti.

Nessuna risposta formale mi è stata inoltrata, pur avendo avuto delle garanzie a tal proposito a seguito di colloquio informale con:

- il geom. *****, funzionario tecnico del VI Settore – II Sezione – Programmi Complessi del comune di Chieti in data 11/10/2016;
- l'ing. *****, responsabile del 2° Servizio – V Settore LL.PP. del comune di Chieti in data 13/10/2016.

- 7) **richiesta di informazioni sulla realizzazione di un centro recupero materiali provenienti da raccolta differenziata in Casalincontro (Ch)** depositata a mano il 17/10/2016 prot. ***** presso il SUAP Chietino-Ortonese, alla quale è seguita la visione di n. 4 faldoni descritti nel verbale del 19/10/2016 prot. *****.

- 8) **richiesta di informazioni e visione del PdC n. 694 del 23/06/2010 inerente le opere di urbanizzazione primaria del “Parco Brecciarola”** depositata a mano il 17/10/*****. ***** presso il SUAP Chietino-Ortonese, alla quale è seguita la visione di n. 1 faldone descritto nel verbale del 19/10/***** prot. *****699.

- 9) **estrazione di copie in carta semplice di alcuni elaborati inerente le opere di urbanizzazione primaria del “Parco Brecciarola”** allegati alla delibera di C.C. n. 839/***** per variante specifica allo strumento urbanistico per la “realizzazione di un centro artigianale, commerciale,

CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE DI CHIETI
Geom. Massimo Palumbo
Via dei Pentri, 16 – 66100 Chieti
Pers. 339 36 62 702
e-mail: massimo.palumbo.1377@alice.it
pec: massimo.palumbo@geopec.it

ricettivo e di servizio in località Brecciarola”, gli elaborati fotocopiati in data 24/10 u.s. mi sono stati forniti dal geom. G. omissis sono i seguenti:

- tav. 01 – relazione illustrativa;
- tav. 02 – norme tecniche di attuazione;
- tav. 04 – planimetria generale – Zonizzazione;
- tav. 05 – planimetria generale;
- tav. 20 – percentuale di aree permeabili.

Tabella riassuntiva dei lotti

Lotto N.	Particelle Catastali che formano il Lotto				
	Comune	Foglio	Particelle	Subalterno	Consistenza
1	Casalincontrada	4	165 – 168 – 169 - 170 – 171 – 172 – 173 – 174 – 175 – 176 – 177 – 178 – 179 - 180		terreno
2	Casalincontrada	1	4118		terreno
3	Chieti	53	4051 - 4053		terreno
4	Chieti	28	4398	24	garage
5	Chieti	28	4398	26	garage
6	Chieti	45	4564	2	capannone
7	Chieti	45	4507		capannone
8	Chieti	45	4563		capannone
9	Chieti	45	4551		capannone
10	Chieti	45	4553		capannone
11	Chieti	45	4555		capannone
12	Chieti	45	4496		terreno
13	Chieti	45	4546		terreno
14	Chieti	45	4513		terreno
15	Chieti	45	4514		terreno
16	Chieti	45	4515		terreno
17	Chieti	45	4516		terreno
18	Chieti	45	4517		terreno
A	Chieti	45	4560		cabina elettrica
B	Chieti	45	4561		cabina elettrica
C	Chieti	45	4512		terreno inedificabile
D	Chieti	45	4520		Terreno da destinare a parcheggio
E	Chieti	45	4607		Terreno inedificabile (parcheggio)

Lotto n. 1

Il terreno (100%) ricade in zona B.3 – attività produttive, sottozona B.3.3 attività artigianali e industriali, disciplinata dall'art. 27 della Normativa Tecnica Urbanistica-Edilizia di cui al Piano Regolatore Esecutivo approvato e vigente dal 31/12/2003.

Dall'accesso agli atti amministrativi, presso il SUAP Chietino-Ortonese, è emerso che la Società Omisis in data 31/07/2013 ha presentato domanda di autorizzazione per la *“realizzazione e l'esercizio di un centro di recupero e valorizzazione di materiali provenienti da servizi di raccolta differenziata da ubicare nel comune di Casalincontrada (Ch)”*, presso la Regione Abruzzo – Servizio Gestione Rifiuti ai sensi dell'art. 208 del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i.

Detto intervento non è stato realizzato.

Lotto n. 2

Il terreno (100%) ricade in zona A.3 – territorio da urbanizzare, sottozona A.3.1 espansione della struttura urbana, disciplinata dall'art. 18 della Normativa Tecnica Urbanistica-Edilizia di cui al Piano Regolatore Esecutivo approvato e vigente dal 31/12/2003.

Maggiore consistente dell'attuale terreno è stato oggetto di convenzione urbanistica (rep. 61271 del 21/03/2002) tra il comune di Casalincontrada e la soc. Edilizia Omisis per la realizzazione di interventi edilizi da attuarsi nel comparto denominato *“progetto urbano del territorio da urbanizzare lottizzazione n. 9”*.

Detta convenzione è stata modificata (rep. 66923 del 02/04/2004) per variante al PRE vigente dal 31/12/2003, cambiando sostanzialmente solo la denominazione in *“progetto urbano del territorio da urbanizzare lottizzazione n. 5 (ex comparto n. 9)”*.

Con atto di rettifica (rep. 79604 del 19/03/2010) la convenzione rep. 66923/2004 è stata rettificata stabilendo la nuova scadenza per l'ultimazione dei fabbricati al 04/04/2014.

Attualmente nel comparto n. 5 sono stati edificati n. 2 fabbricati residenziali, rispetto ai cinque previsti dall'intervento, identificati con le particelle n. 4108 e n. 4119.

Durante le operazioni di sopralluogo ho rilevato che rispetto allo stralcio catastale una porzione di terreno della particella n. 4118 è stata destinata a parcheggio e strada di accesso di servizio al fabbricato condominiale di cui alla p.lla n. 4119, questo, perché l'intervento edilizio nel comparto prevedeva la realizzazione di n. 5 fabbricati con la sistemazione delle aree scoperte a parcheggio, verde e strade di servizio.

Le ricerche esperite presso l'ufficio tecnico del comune di Casalıncontrada hanno evidenziato l'esistenza di n. 3 *pratiche edilizie* (n. 13-14-15 del 2004) per le quali non è stato rilasciato alcun Permesso di Costruire, i tre fabbricati, mai costruiti, dovevano essere realizzati sull'attuale particella n. 4118.

Alla luce di quanto sopra posso sintetizzare che:

- l'intervento edilizio di cui alle pratiche edilizie n. 13-14-15 non è stato realizzato;
- la convenzione urbanistica è scaduta (ultimazione fabbricati il 04/04/2014);
- il nuovo intervento edilizio è consentito previa stipula di nuova convenzione con il comune di Casalıncontrada (art. 18 della Normativa Tecnica Urbanistica Edilizia).

Lotto n. 3

I terreni (100%) ricadono in zona Agricola, disciplinata dall'art. 4 del Capo VII delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano dei Servizi e dalle NTA del PRG vigente.

Lotto n. 4 - 5

Per il fabbricato residenziale dove sono ubicati i due garage al piano seminterrato è stato rilasciato dal comune di Chieti alla soc. Edilizia Omissis Concessione Edilizia di cui al Verb. 58 del 27/05/1992 (registro delle C.E. anno 1996).

Lotto n. 6

Per questa unità sono stati rilasciati i seguenti atti amministrativi:

- Permesso di Costruire n. 706 del 15/09/2010 – Pratica n. 1295, rilasciato alla Soc. Omissis per la *“realizzazione di un edificio produttivo, diviso in tre unità immobiliari denominate A1, A2 e A3 sul lotto A compreso nel centro artigianale, commerciale, ricettivo e di servizio in località Brecciarola”*;
- Permesso di Costruire n. 960 del 29/05/2015 – Pratica n. 1538, rilasciato alla Soc. Omissis per *“lavori in variante al PdC n. 706 del 15/09/2010 relativo alla realizzazione di un edificio produttivo, diviso in tre unità immobiliari denominate A1, A2 e A3 sul lotto A compreso nel centro artigianale, commerciale, ricettivo e di servizio in località Brecciarola”*;
- SCIA Edilizia in data 08/07/2015 prot. 1518 relativa a *“modifiche ad un immobile ad uso artigianale unità immobiliare A1a e A1b di cui al PdC n. 960 del 2015”*.

Le pratiche visionate presso l'ufficio SUAP sono state quelle inerenti i soli Permessi di Costruire (pratiche n. 1295 e 1538) per quanto concerne la SCIA edilizia nessun fascicolo è stato reperire.

L'unità immobiliare di cui al presente lotto è denominata in progetto “A1b”.

Dal confronto dello stato di fatto con gli elaborati allegati all'ultimo PdC n. 960/2015 emergono le seguenti difformità edilizie:

- 1) diversa distribuzione degli ambienti interni al piano terra;
- 2) modifica alla scala di accesso al piano soppalco;
- 3) modestissime varianti alla distribuzione interna del piano soppalco.

Lotto n. 7

Per questa unità sono stati rilasciati i seguenti atti amministrativi:

- Permesso di Costruire n. 695 del 23/06/2010 – Pratica n. 1266, rilasciato alla Soc. Omissis per la *“realizzazione di un edificio produttivo sul lotto Q compreso nel centro artigianale, commerciale, ricettivo e di servizio in località Brecciarola”*;
- Richiesta di Permesso di Costruire in variante al PdC n. 695/2010 mai rilasciato dal SUAP (pratica n. 1519), ma per la quale il VI Settore del comune di Chieti ha trasmesso al SUAP parere favorevole come da istruttoria del 08/10/2014 prot. 56883, restituendo allo stesso gli elaborati progettuali con prot. n. 20391 del 11/04/2013.

Entrambe le pratiche sono state visionate presso l'ufficio SUAP.

L'unità immobiliare di cui al presente lotto è denominata in progetto “Tipologia Q”.

Non è stato possibile accedere all'interno del capannone per indisponibilità delle chiavi, ma dal sopralluogo esterno ho rilevato quanto segue:

- 1) il piazzale esterno ha superficie di circa m² 1850, è parzialmente asfaltato e la restante parte incolta;
- 2) il capannone è realizzato con struttura prefabbricata in c.a. e la copertura in tegoli p-greco (anch'essi in c.a.p.) e lastre curve in polistirene, le tamponature esterne sono costituite in pannelli in c.a.p. a vista;
- 3) internamente il capannone è al grezzo con la sola pavimentazione in calcestruzzo industriale;
- 4) è presente il solaio di soppalco al grezzo;
- 5) esternamente è dotato di infissi in alluminio e di portoni carrabili con manovra a libro;
- 6) le dimensioni esterne della costruzione risultano conformi con quelli del progetto

assentito.

Lotto n. 8

Per questa unità sono stati rilasciati i seguenti atti amministrativi:

- Permesso di Costruire n. 706 del 15/09/2010 – Pratica n. 1295, rilasciato alla Soc. Omissis per la *“realizzazione di un edificio produttivo, diviso in tre unità immobiliari denominate A1, A2 e A3 sul lotto A compreso nel centro artigianale, commerciale, ricettivo e di servizio in località Brecciarola”*;
- Permesso di Costruire n. 960 del 29/05/2015 – Pratica n. 1538, rilasciato alla Soc. Omissis per *“lavori in variante al PdC n. 706 del 15/09/2010 relativo alla realizzazione di un edificio produttivo, diviso in tre unità immobiliari denominate A1, A2 e A3 sul lotto A compreso nel centro artigianale, commerciale, ricettivo e di servizio in località Brecciarola”*.

L'unità immobiliare, denominata in progetto come “A2”, è realizzata per il solo involucro esterno (si vedano le fotografie che seguono).

Dal rilievo eseguito all'interno del capannone ho verificato che la dimensione della pianta della struttura di mt. 19,60x19,50 corrispondente alla planimetria allegata al PdC n. 960/2015.

CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE DI CHIETI
Geom. Massimo Palumbo
Via dei Pentri, 16 – 66100 Chieti
Pers. 339 36 62 702
e-mail: massimo.palumbo.1377@alice.it
pec: massimo.palumbo@geopec.it



Lotto n. 9

Preliminarmente si precisa che all'interno del fascicolo SUAP n. 1607 sono stati rinvenuti elaborati grafici privi di protocollo o di altri riferimenti, che non sono nemmeno allegati ai Permessi di Costruire consultati o ad altri atti amministrativi rilasciati. È stata altresì rinvenuta la corrispondenza intercorsa tra l'ufficio SUAP ed il VI Settore del comune di Chieti dalla quale si evince quanto segue:

- è stato rilasciato alla Soc. Omissis un Permesso di Costruire n. 818 del 16/05/2012 – Pratica n. 1450 per *“un edificio con sei unità immobiliari denominate H, I1, I2, I3, I4 e I5, da realizzare nel centro artigianale, commerciale, ricettivo e di servizio in località Brecciarola”*;
- è stata richiesta al SUAP, in data 05/04/2015 prot. 500, dalla Soc. Omissis una *“variante al PdC n. 818 del 16/05/2012 Lotto H-I”*;
- è stato rilasciato parere favorevole dal VI Settore del comune di Chieti con nota prot. 58234 del 15/10/2014 a fronte della richiesta di variante trasmesso dal SUAP con prot. 67532 del 04/12/2013.

L'unità immobiliare, denominata in progetto come “H”, è realizzata per la sola struttura verticale, senza copertura (si vedano le fotografie che seguono).

Dal rilievo eseguito all'interno del capannone ho verificato che la dimensione della pianta della struttura di mt. 15,10x17,00.

CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE DI CHIETI
Geom. Massimo Palumbo
Via dei Pentri, 16 – 66100 Chieti
Pers. 339 36 62 702
e-mail: massimo.palumbo.1377@alice.it
pec: massimo.palumbo@geopec.it



CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE DI CHIETI
Geom. Massimo Palumbo
Via dei Pentri, 16 – 66100 Chieti
Pers. 339 36 62 702
e-mail: massimo.palumbo.1377@alice.it
pec: massimo.palumbo@geopec.it

Lotto n. 10

Si rimanda a quanto riferito per il Lotto n. 9 poiché l'intervento di cui alla pratica edilizia n. 1607 riguarda anche la realizzazione di questo lotto oltre ai fabbricati denominati H, I1, I3, I4 e I5.

L'unità immobiliare, denominata in progetto come "I2", è realizzata per la sola struttura verticale dotata di copertura. È stato realizzato il piano soppalco senza scala (si vedano le fotografie che seguono).

Dal rilievo eseguito all'interno del capannone ho verificato che la dimensione della pianta della struttura di mt. 15,20x19,40.



CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE DI CHIETI
Geom. Massimo Palumbo
Via dei Pentri, 16 – 66100 Chieti
Pers. 339 36 62 702
e-mail: massimo.palumbo.1377@alice.it
pec: massimo.palumbo@geopec.it



CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE DI CHIETI
Geom. Massimo Palumbo
Via dei Pentri, 16 – 66100 Chieti
Pers. 339 36 62 702
e-mail: massimo.palumbo.1377@alice.it
pec: massimo.palumbo@geopec.it

Lotto n. 11

Si rimanda a quanto riferito per il Lotto n. 9 poiché l'intervento di cui alla pratica edilizia n. 1607 riguarda anche la realizzazione di questo lotto oltre ai fabbricati denominati H, I1, I2, I4 e I5.

L'unità immobiliare, denominata in progetto come "I3", è realizzata per la sola struttura verticale dotata di copertura. È stato realizzato il piano soppalco con scala in c.a. (si vedano le fotografie che seguono).

Dal rilievo eseguito all'interno del capannone ho verificato che la dimensione della pianta della struttura di mt. 12,40x19,40.



CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE DI CHIETI
Geom. Massimo Palumbo
Via dei Pentri, 16 – 66100 Chieti
Pers. 339 36 62 702
e-mail: massimo.palumbo.1377@alice.it
pec: massimo.palumbo@geopec.it



Lotto n. 12

Terreno all'interno del perimetro dell'area denominata "Parco Brecciarola".

Dagli elaborati progettuali allegati alla delibera di C.C. n. 839/***** per variante specifica allo strumento urbanistico per la *"realizzazione di un centro artigianale, commerciale, ricettivo e di servizio in località Brecciarola"* l'area era destinata alla costruzione di un edificio direzionale e commerciale (tipologia "B") della superficie coperta di mq. 3.000.

Il fabbricato non è stato realizzato.

Lotto n. 13

Terreno all'interno del perimetro dell'area denominata "Parco Brecciarola".

Dagli elaborati progettuali allegati alla delibera di C.C. n. 839/***** per variante specifica allo strumento urbanistico per la *"realizzazione di un centro artigianale, commerciale, ricettivo e di servizio in località Brecciarola"* l'area era destinata alla costruzione di un edificio per attività ricettiva-alberghiera della superficie coperta di mq. 860.

Il fabbricato non è stato realizzato.

Lotto n. 14

Preliminarmente si precisa che l'edificio non è stato realizzato.

All'interno del fascicolo SUAP n. 1343 è stata rinvenuta documentazione ed elaborati grafici allegati al Permesso di Costruire n. 750 del 25/03/2011 – Pratica n. 1343, rilasciato alla Soc. Omissis, per *"la realizzazione di un edificio produttivo, diviso in due unità immobiliari denominate in progetto "F", compreso nel centro artigianale, commerciale, ricettivo e di servizio in località Brecciarola"*. L'intervento prevedeva la realizzazione di n. 3 unità artigianali denominate "F1", "F2" e "F3", quest'ultima insisteva sul presente lotto con una superficie in pianta di circa mq. 595,00.

Lotto n. 15

Si rimanda a quanto descritto per il Lotto n. 14, precisando che l'intervento sul presente lotto era riferito al PdC n. 750/2011 e consisteva nella realizzazione di n. 2 capannoni artigianali denominati "F1" e "F2", ciascuno della superficie di circa mq. 150,00. I fabbricati non sono stati realizzati.

Lotto n. 16

Terreno all'interno dell'area denominata "Parco Brecciarola".

Dagli elaborati progettuali allegati alla delibera di C.C. n. 839/***** per variante specifica allo strumento urbanistico per la *"realizzazione di un centro artigianale, commerciale, ricettivo e di servizio in località Brecciarola"* l'area era destinata alla costruzione di un edificio artigianale (tipologia "G1") della superficie coperta di mq. 750.

Il fabbricato non è stato realizzato.

Lotto n. 17

Terreno all'interno dell'area denominata "Parco Brecciarola".

Dagli elaborati progettuali allegati alla delibera di C.C. n. 839/***** per variante specifica allo strumento urbanistico per la *"realizzazione di un centro artigianale, commerciale, ricettivo e di servizio in località Brecciarola"* l'area era destinata alla costruzione di un edificio artigianale (tipologia "G2") della superficie coperta di mq. 750.

Il fabbricato non è stato realizzato.

Lotto n. 18

Per questa unità sono stati rilasciati i seguenti atti amministrativi:

- Permesso di Costruire n. 745 del 04/03/2011 – Pratica n. 1342, rilasciato alla Soc. Omissis per la *"realizzazione di un edificio produttivo, diviso in due unità immobiliari denominate in progetto "O-P" compreso nel centro artigianale, commerciale, ricettivo e di servizio in località Brecciarola"*;
- parere favorevole alla richiesta di variante al PdC n. 745/2011 Lotto O-P del

08/08/2012 prot. 1042 (pratica 1551) da parte del VI Settore del comune di Chieti con nota prot. 57319 del 10/10/2014 che ha restituito al SUAP copie degli elaborati di progetto con prot. 20440 dell'11/04/2013;

Il fabbricato non è stato realizzato.

Annotazione per i Lotti A e B

Per quel che concerne i Lotti "A" e "B" si rappresenta che i due manufatti sono stati realizzati dalla Soc. fallita per essere adibiti esclusivamente a cabine elettriche di zona, tant'è che attualmente forniscono energia elettrica alle attività artigianali operanti all'interno dell'area "Parco Brecciarola".

Al fine della loro valutazione si rimanda al parere di congruità del 27/01 u.s., a firma dello scrivente, fornito al curatore, dott. Francesco Palozzi, a seguito di proposta di compravendita da parte dell'ENEL Distribuzione S.p.A..

Annotazione per i Lotti C, D e E

I terreni individuati al fg. 45 p.lla 4512 (lotto C), p.lla 4520 (lotto D) e p.lla 4607 (lotto E) del comune di Chieti ricadono all'interno del perimetro dell'area denominata "Parco Brecciarola".

Dall'esame degli elaborati progettuali allegati alla delibera di C.C. n. 839/***** si rappresenta quanto segue:

- i Lotti C ed E rientrano nella fascia attraversata da una linea aerea dell'alta tensione (380.000 Volt) con conseguente inedificabilità;
- il Lotto D ha destinazione d'uso a verde privato di rispetto.

7.0 FORMAZIONE DEI LOTTI

Per gli immobili acquisiti alla massa dei beni fallimentari, ubicati nei comuni di Chieti e di Casalincontrada (Ch), lo scrivente ha formato n. 18 lotti.

Lotto 1 – diritto di proprietà di 1/1

Comune di Casalincontrada (Ch) – Catasto Terreni

Foglio N.	Particella N.	Qualità	Classe	Superficie MQ	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
4	165	Seminativo	1	9.481	56,86	46,52
4	168	Seminativo	1	1.283	7,29	6,29
4	169	Seminativo	1	924	5,25	4,53
4	170	Seminativo	1	835	4,74	4,10
4	171	Seminativo	1	808	4,59	3,96
4	172	Seminativo	1	570	3,24	2,80
4	173	Seminativo	1	450	2,56	2,21
4	174	Seminativo	1	450	2,56	2,21
4	175	Seminativo	1	410	2,33	2,01
4	176	Seminativo	1	410	2,33	2,01
4	177	Seminativo	1	3	0,02	0,01
4	178	Seminativo	1	27.735	157,56	136,08
4	179	Seminativo	1	10.834	61,55	53,16
4	180	Seminativo	1	2.701	15,34	13,25

DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area sviluppa una superficie catastale complessiva di mq. 56.894; è delimitata a nord da una strada interpoderale ed a sud dalla strada Brecciarola-Casalincontrada.

L'area è distante 450 mt dalla SS n. 5 Tiburtina Valeria e a circa 6,8 Km dal raccordo autostradale A25 Omissis-Bologna-Bari.

L'area non è gravata da vincoli di natura paesaggistica o storico architettonica e rientra nelle zone interessate dal PAI – Carta della Pericolosità in classe P1 -

Pericolosità Moderata ovvero l'area di progetto è interessata da dissesti con bassa possibilità di riattivazione.

L'accesso all'area avviene direttamente dalla strada comunale Brecciarola-Casalincontrada attraverso una strada asfaltata, interna al lotto e di proprietà comunale.

L'appezzamento di terreno presenta un andamento morfologico decrescente dalla zona nord-orientale verso la zona sud-occidentale; al confine occidentale, in corrispondenza della zona di rispetto del fosso la pendenza si accentua.

Attualmente il terreno è libero da qualsiasi costruzione e/o manufatto con folta vegetazione selvatica a causa del suo abbandono. I confini sono: particelle n. 144, 146, 182, 184, 181 e 183 (strada comunale) e n. 4134.

NORMATIVA TECNICA URBANISTICA-EDILIZIA

L'area ricade in zona B.3 (Attività produttive) nella sottozona B.3.3 (Attività artigianali e industriali) ai sensi dell'art. 27 del vigente PRE del comune di Casalincontrada.

Art. 27 – Attività artigianali ed industriali

Nel sottobacino di intervento destinato ad "attività artigianali" (B.3.3) il PRE si attua per intervento urbanistico diretto, secondo le previsioni del Piano e previa cessione gratuita delle aree a standard.

L'attuazione delle zone artigianali deve avvenire previa attivazione formale e sostanziale del comparto ai sensi dell'art. 26 e seguenti della L.R. 18/83 (nel testo vigente).

Gli indici di piano da rispettare per l'attuazione del sottoambito sono i seguenti.

Ut	Indice di utilizzazione territoriale	mq/mq	0,60
Ic	Indice di copertura	%	1/3 Sf
H	Altezza massima	ml	10,00
ds	Distacco minimo dal ciglio stradale	ml	5,00
dc	Distacco minimo dal confine	ml	5,00

Sono ammessi edifici a destinazione produttiva nel settore delle attività artigianali, di servizio, di terziario in generale, sempre nel rispetto della normativa vigente (DM n. 1444/68, L.R. n. 62/99, ecc.). È anche ammessa la destinazione mista (produttiva e

residenziale), ma la quota a destinazione residenziale non può superare quella occorrente per la realizzazione di un solo alloggio (del custode o del proprietario), per una Superficie Lorda massima di 150 mq.

In conformità al parere espresso dall'Azienda Sanitaria Locale di Chieti, è prescritto che:

- *tra la zona produttiva artigianale "Brecciarola" e l'adiacente area destinata ad attività sportive e ricreative sia interposta una fascia verde di salvaguardia, arricchita da alberatura a fogliame persistente.*

Il riportato articolo è stato oggetto di "interpretazione autentica del contenuto dell'art. 27 della NTA unitamente alla normativa specifica di cui all'art. 4 della normativa P.I.P. n. 1 allegato C del PRE vigente" approvato con verbale di Deliberazione del Consiglio Comunale n. 37 dell'11/11/2010.



VISTA SATELLITARE

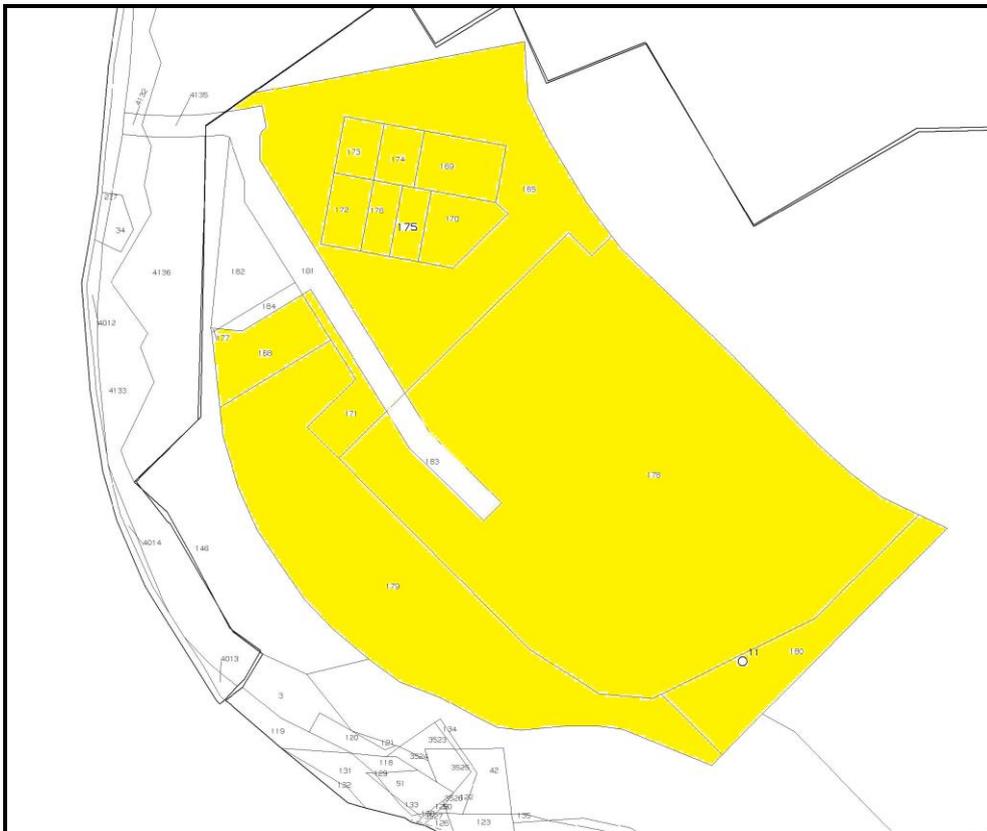
CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE DI CHIETI
Geom. Massimo Palumbo
Via dei Pentri, 16 – 66100 Chieti
Pers. 339 36 62 702
e-mail: massimo.palumbo.1377@alice.it
pec: massimo.palumbo@geopec.it



VISTA GENERALE



VISTA GENERALE



STRALCIO CATASTALE

Lotto 2 – diritto di proprietà di 1/1

Comune di Casalıncontrada (Ch) – Catasto Terreni

Foglio N.	Particella N.	Qualità	Classe	Superficie MQ	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
1	4118	Seminativo	1	3.111	17,67	15,26

DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area sviluppa una superficie catastale complessiva di mq. 3.111 è delimitata a nord ed ovest da una strada comunale e ad est da un fabbricato plurifamiliare.

L'area è distante 350 mt dalla SS n. 5 Tiburtina Valeria.

L'accesso all'area avviene direttamente dalla strada comunale via degli Olmi.

Porzioni di superficie del terreno in argomento sono occupate dalla strada di accesso ai locali garage e dal parcheggio a servizio del fabbricato plurifamiliare

CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE DI CHIETI
Geom. Massimo Palumbo
Via dei Pentri, 16 – 66100 Chieti
Pers. 339 36 62 702
e-mail: massimo.palumbo.1377@alice.it
pec: massimo.palumbo@geopec.it

identificato con la p.lla 4119.

L'appezzamento di terreno presenta un andamento pianeggiante, di forma regolare ad "L", attualmente è libero da qualsiasi costruzione e/o manufatto con folta vegetazione selvatica causa del suo stato di totale abbandono. Coerenze: particelle n. 4110, 4112, 4114 e 4105 (strada comunale), 4116, 4108, 4119 e 4103.

NORMATIVA TECNICA URBANISTICA-EDILIZIA

L'area ricade in zona A.3 (Territorio da urbanizzare) nella sottozona A.3.1 (Espansione della struttura urbana) ai sensi dell'art. 18 del vigente PRE.

Art. 18 – Espansione della struttura urbana

Di seguito si riporta l'art. 18 della Normativa Tecnica Edilizia-Urbanistica:

Art. 18 - Espansione della struttura urbana

Nel sottoambito di intervento destinato alla “espansione residenziale” (A.3.1.) il P.R.E. si attua secondo le disposizioni di cui all'art.26 della L.R. n.18/83 (nel testo vigente).

Nelle superfici di intervento individuate sulla cartografia di P.R.E. e' consentito l'intervento diretto previa stipula di convenzione con il Comune per la cessione gratuita delle superfici a standards, quantificate nella loro misura minima inderogabile nelle tavole specifiche allegate.

Il P.R.E. precisa in cartografia i lotti liberi da edificare nel rispetto dei seguenti parametri:

It	Indice di fabbricabilità territoriale	mc/mq	2,00
ds	Distacco minimo dal ciglio stradale	ml	5,00
dc	Distacco minimo dal confine	ml	5,00
df	Distacco minimo tra i fabbricati	ml	10,00

L'indice fondiario, l'altezza massima ed il numero dei piani fuori terra sono stabiliti negli elaborati relativi ai singoli comparti.

La suddivisione in lotti delle aree libere consente in sede progettuale un adeguamento alla reale situazione catastale e/o in ordine ad una più' puntuale verifica dello stato dei luoghi.

La indicazione tipologica e di destinazione d'uso si evince dagli elaborati grafici allegati.

E' prevista, previa verifica dell'Amministrazione comunale e dell'Ufficio Tecnico l'attivazione di sub-comparti, fermo restando i limiti dimensionali e urbanistici definiti dalle presenti norme e tavole allegate.

Preventivamente al rilascio del permesso di costruire e/o D.I.A. , nella zona di espansione e' richiesta relazione geologica-tecnica redatta ai sensi del D.M. 11/03/1988.

L'attuazione della zona di espansione deve avvenire previa attivazione formale e sostanziale del “comparto” ai sensi dell' art. 26 e seguenti della L.R. n. 70/95.

La configurazione per aree di standards eventualmente fissate in sede di P.R.E. all'interno dei comparti deve intendersi indicativa; in sede di approvazione del comparto da parte della Giunta Comunale, le tipologie edilizie, la suddivisione dei lotti, la viabilità interna e la distribuzione delle aree-standards possono variare, fermi restando i valori planovolumetrici di cui alle schede urbanistiche di comparto che sono inderogabili.

Le schede urbanistiche dei comparti (da 1 a 6) allegate agli elaborati grafici fanno parte integrante delle presenti norme.

I comparti, già attivati prima della approvazione della Variante Generale di P.R.E., in cui siano già state stipulate convenzioni o rilasciate concessioni edilizie, qualora siano previste nuove delimitazioni di comparto e differenti indici di edificabilità, dovranno attenersi alle nuove indicazioni di piano.

Le precedenti convenzioni stipulate saranno integrate o sostituite da nuove convenzioni le quali dovranno tener conto dei nuovi parametri per il soddisfacimento degli standards così come evidenziati nelle schede progetto della Variante Generale di P.R.E.

E' reso possibile variare il disegno delle lottizzazioni già approvate per adeguarsi alle nuove schede di comparto.

Le volumetrie eventualmente già realizzate saranno integrate nel conteggio generale del nuovo comparto.

La costruzione delle attività commerciali è sottoposta alle disposizioni di cui alla legge Regionale n° 62/99

CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE DI CHIETI
Geom. Massimo Palumbo
Via dei Pentri, 16 – 66100 Chieti
Pers. 339 36 62 702
e-mail: massimo.palumbo.1377@alice.it
pec: massimo.palumbo@geopec.it



VISTA SATELLITARE



VISTA GENERALE

Lotto 3 – diritto di proprietà di 1/1

Comune di Chieti – Catasto Terreni

Foglio N.	Particella N.	Qualità	Classe	Superficie MQ	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
53	4051	Uliveto	2	93	0,36	0,26
53	4053	Semin Irrig	1	35	0,34	0,23

Nel fabbricato condominiale censito in catasto fabbricati del comune di Casalincontrada al fg. 1, p.lla 4102 insiste al piano terra un appartamento con relativo giardino esclusivo.

L'unità di proprietà della sig.ra Omissis Omissis è identificata al fg. 1, p.la 4102, sub. 6 è confinante con le particelle in esame.

Attraverso la sovrapposizione di mappe tecniche si evidenzia che parte del giardino a servizio dell'appartamento sub. 6 è costituito dai terreni identificati nel comune di Chieti al fg. 53, p.lle 4051 e 4053.

Contattata la sig.ra Omissis, tramite l'amministratore condominiale sig.ra Omissis, non è risultata in possesso di alcuna documentazione comprovante l'acquisto dei citati terreni, da ulteriori verifiche attraverso specifiche ispezioni ipotecarie non sono emersi atti attinenti la vendita di detti immobili alla sig.ra Omissis.

Alla luce di quanto sopra esposto si procede alla stima dei terreni, posseduti dalla sig.ra Omissis senza alcun titolo e attualmente utilizzati a giardino privato.

DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area sviluppa una superficie catastale complessiva di mq. 128, le due particelle catastali formano un unico appezzamento di terreno di forma rettangolare, attualmente costituiscono parte del giardino esclusivo a servizio di un appartamento al piano terra di un fabbricato condominiale in Casalincontrada identificato al fg. 1 p.la 4102 sub. 6.

L'area risulta recintata ed accessibile dal solo appartamento della sig.ra

CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE DI CHIETI
Geom. Massimo Palumbo
Via dei Pentri, 16 – 66100 Chieti
Pers. 339 36 62 702
e-mail: massimo.palumbo.1377@alice.it
pec: massimo.palumbo@geopec.it

Omissis.

Non è stato eseguito alcun sopralluogo o accesso ai terreni sopra descritti.

Coerenze: particelle nn. 4042, 4166 e 4049 in fg. 53 del comune di Chieti;
particella n. 4102 in fg. 1 comune di Casalincontrada.

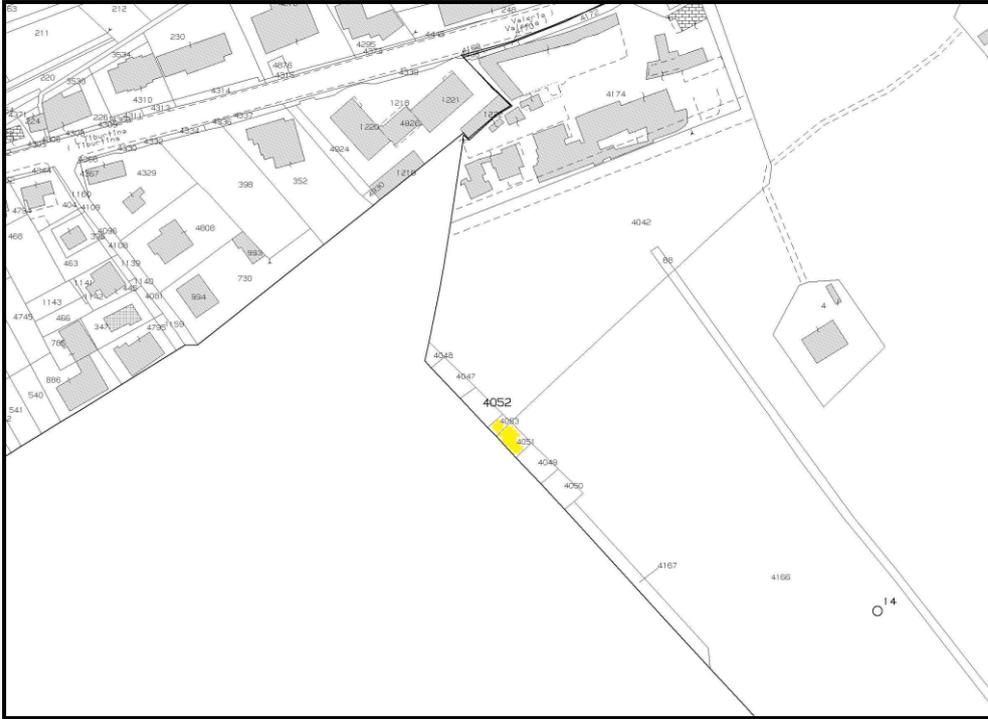
NORMATIVA TECNICA URBANISTICA-EDILIZIA

I terreni (100%) ricadono in zona Agricola, disciplinata dall'art. 4 del Capo VII delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano dei Servizi e dalle NTA del PRG vigente del comune di Chieti.

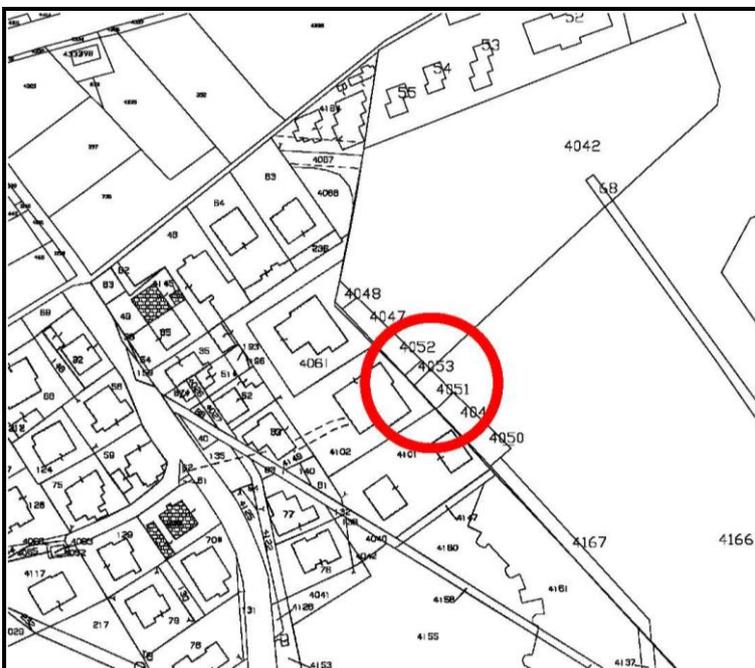


VISTA SATELLITARE

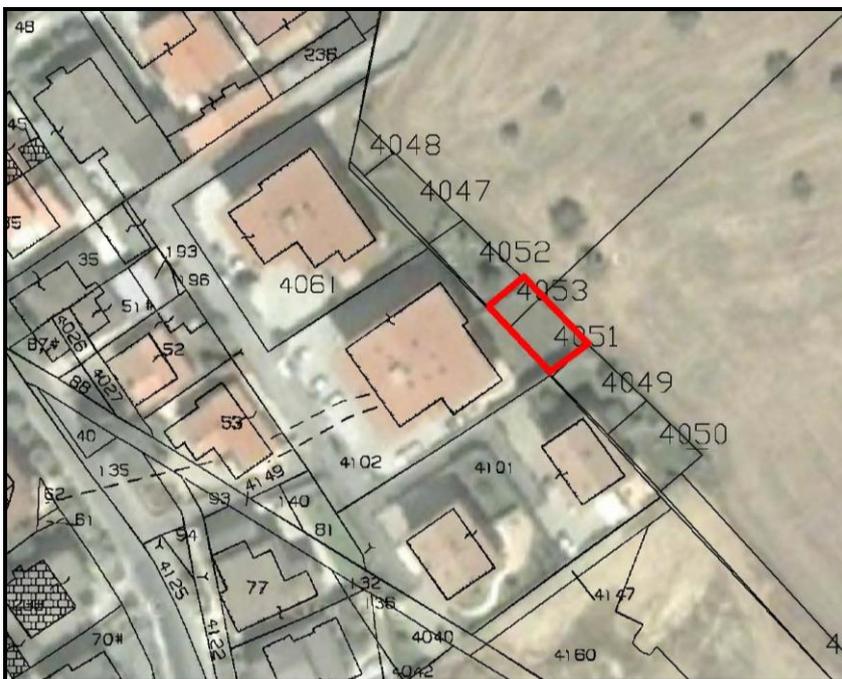
CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE DI CHIETI
Geom. Massimo Palumbo
Via dei Pentri, 16 – 66100 Chieti
Pers. 339 36 62 702
e-mail: massimo.palumbo.1377@alice.it
pec: massimo.palumbo@geopec.it



STRALCIO CATASTALE



UNIONE DEI FOGLI DI MAPPA DEL COMUNE DI CHIETI (FG 53) E DEL
COMUNE DI CASALINCONTRADA (FG 1)



SOVRAPPOSIZIONE DEL FOGLIO DI MAPPA CATASTALE CON L'ORTOFOTOCARTA

Lotto 4 – diritto di proprietà di 1/1

Comune di Chieti – Catasto Fabbricati

Foglio N.	Particella N.	Sub.	Zona Censuaria	Categoria	Cl.	Consistenza	Sup. catastale	Rendita €.
28	4398	24	2	Garage – C/6	2	15	19	44,93

Lotto 5 – diritto di proprietà di 1/1

Comune di Chieti – Catasto Fabbricati

Foglio N.	Particella N.	Sub.	Zona Censuaria	Categoria	Cl.	Consistenza	Sup. catastale	Rendita €.
28	4398	26	2	Garage – C/6	2	21	30	62,90

I garage sono ubicati al piano seminterrato di un edificio condominiale, di n. 3 piano fuori terra ed uno seminterrato, alla via Omissis n. 363 a circa 100 m. dal centro commerciale.

L'accesso avviene dalla corte condominiale esterna direttamente collegata con la via comunale Omissis.

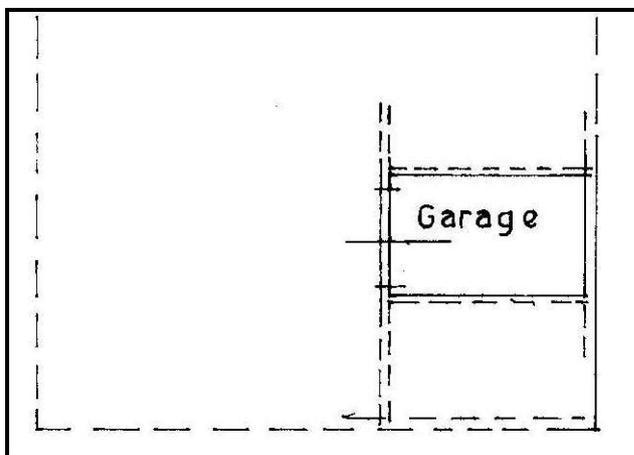
La zona è totalmente urbanizzata; la posizione rispetto alle grandi arterie suburbane e urbane è buona.

La struttura in elevazione del fabbricato è in cemento armato, solai in laterocemento, muratura perimetrali in laterizio a cassetta da cm. 30; muri divisorii interni da 10 a 20 cm. Le facciate sono intonacate e tinteggiate.

DESCRIZIONE DEL GARAGE SUB. 24 – LOTTO 4

Non essendo stato possibile accedere all'interno del garage per indisponibilità delle chiavi si riportano i dati relativi alla visura catastale:

Foglio N.	Particella N.	Sub.	Zona Censuaria	Categoria	Cl.	Consistenza	Sup. catastale	Rendita €.
28	4398	24	2	Garage – C/6	2	15 m ²	19 m ²	44,93



STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE SUB. 24

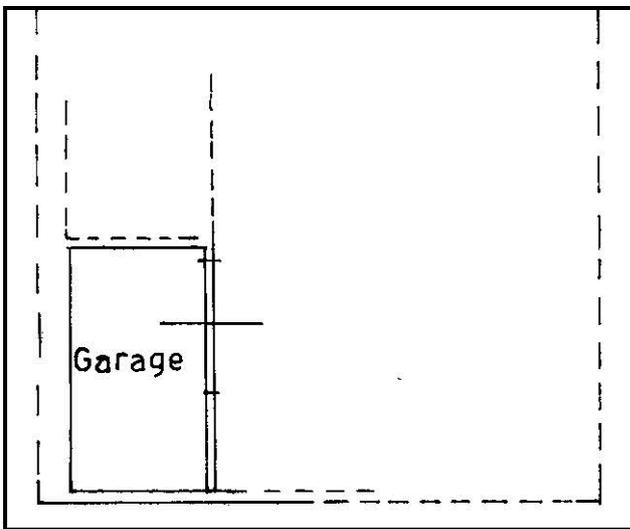
Coerenze: Subalterno n. 5 (spazio di manovra), garage sub. 16, terrapieno e garage sub. 25.

CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE DI CHIETI
Geom. Massimo Palumbo
Via dei Pentri, 16 – 66100 Chieti
Pers. 339 36 62 702
e-mail: massimo.palumbo.1377@alice.it
pec: massimo.palumbo@geopec.it

DESCRIZIONE DEL GARAGE SUB. 26 - LOTTO 5

Non essendo stato possibile accedere all'interno del garage per indisponibilità delle chiavi, si riportano i dati relativi alla visura catastale:

Foglio	Particella	Sub.	Zona	Categoria	Cl.	Consistenza	Sup.	Rendita
N.	N.		Censuaria				catastale	€.
28	4398	26	2	Garage – C/6	2	21 m²	30 m²	62,90



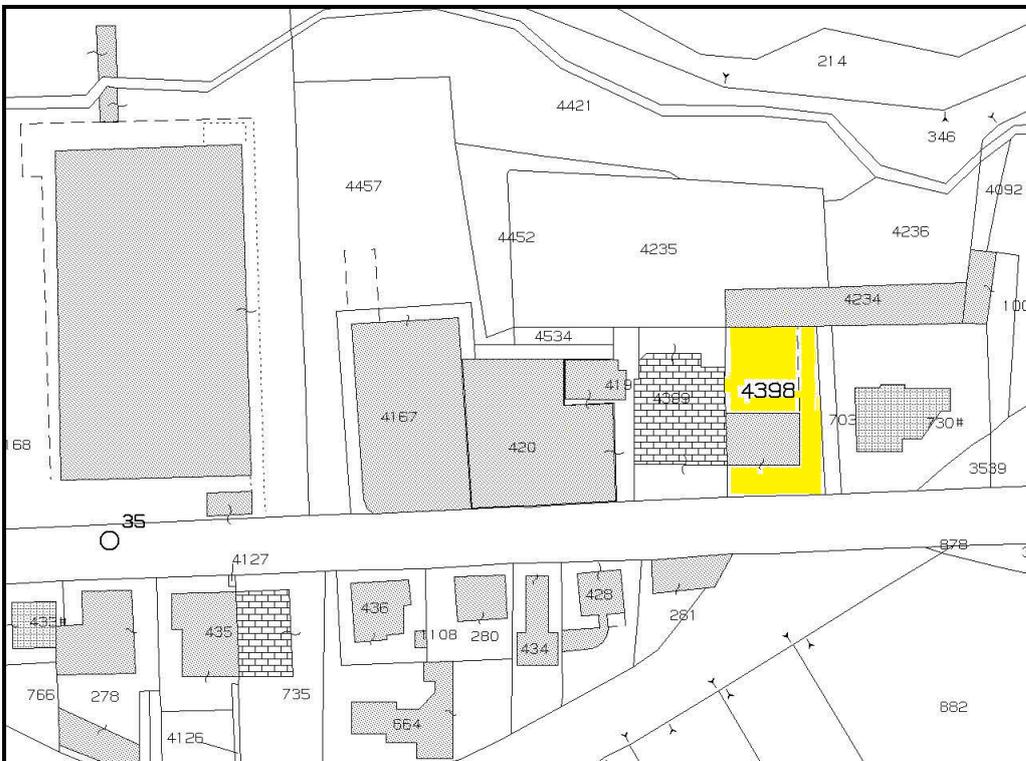
STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE SUB. 26

Coerenze: Vano scala/ascensore condominiale, subalterno n. 5 (spazio di manovra), terrapieno e altro fabbricato particella n. 4389.

CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE DI CHIETI
Geom. Massimo Palumbo
Via dei Pentri, 16 – 66100 Chieti
Pers. 339 36 62 702
e-mail: massimo.palumbo.1377@alice.it
pec: massimo.palumbo@geopec.it



VISTA SATELLITARE



STRALCIO CATASTALE

**PREMESSA PER GLI IMMOBILI IDENTIFICATI CON I LOTTI N. 6 – 7 – 8 – 9
– 10 – 11 – 12 – 13 – 14 – 15 – 16 – 17 – 18 E PER I LOTTI A – B – C – D – E**

Tutti gli edifici, capannoni e terreni identificati al fg. 45 del comune di Chieti sono ricompresi nel *“Programma delle aree da destinare agli insediamenti produttivi nel territorio comunale, ai sensi dell’art. 2 del D.P.R. 20/10/1998 n. 447”*, di cui all’Accordo di Programma ratificato in Consiglio Comunale con delibera n. 711 del 04/05/***** e relativo Decreto Sindacale n. 19 del 20/05/***** pubblicato sul BURA Ordinario n. 35 del 22/07/***** nonché della successiva variante specifica allo Strumento Urbanistico ai sensi dell’art. 5 del D.P.R. 447/98 e s.m.i. approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 839 del 30/11/***** pubblicata sul BURA n. 66 del 23/12/***** per la realizzazione di un *“Centro Artigianale, Commerciale, Ricettivo e di Servizio in località Frazione di Brecciarola”*.

Al fine di attuare tale intervento, in data 11/02/2010 è stato stipulato atto d’obbligo (Rep. 79411) e convenzione urbanistica (Rep. 79412) tra il comune di Chieti e la Società Omissis, che, nell’atto interveniva anche in nome e per conto dei soggetti che dovevano svolgere la propria attività produttiva nell’area oggetto di convenzione.

La società Omissis aveva assunto l’obbligo di realizzare tutti i fabbricati e le opere in coerenza con quanto previsto nel *“Programma delle aree da destinare agli insediamenti produttivi nel territorio comunale, ai sensi dell’art. 2 del D.P.R. 20/10/1998 n. 447”*, di cui all’accordo di programma ratificato in C.C. con delibera n. 711 del 05/05/*****.

Ai sensi dell’art. 16 c. 1 della Convenzione gli interventi dovevano essere terminati entro 5 anni dalla sottoscrizione della stessa, quindi, entro il 11/02/2015, termine prorogabile solo per comprovate motivazioni.

Dal colloquio avuto in data 11/10/2016 con il geom. *****
presso l'ufficio urbanistico del comune di Chieti, lo stesso mi ha riferito che la Società Omissis non ha presentato alcuna richiesta di proroga della Convenzione.

Ai sensi dell'art. 15 della Convenzione l'agibilità dei fabbricati poteva essere concessa dopo la redazione del certificato di collaudo, totale o parziale, delle opere di urbanizzazione.

Dal colloquio avuto in data 13/10/2016 con l'ing. Aldo Omissis, presso l'ufficio lavori pubblici del comune di Chieti, lo stesso mi ha riferito che il comune non ha nominato il tecnico collaudatore di tutte le opere di urbanizzazione ne ha provveduto ad eseguire i collaudi parziali, inoltre, la Società fallita non ha comunicato l'ultimazione dei lavori, il tutto ai sensi dell'art. 12 della Convenzione.

Si precisa che dai sopralluoghi eseguiti alcune opere di urbanizzazione non sono state completate e altre non sono state ancora realizzate (previste dal progetto).

Inoltre, l'ing. Omissis, mi ha fornito la fotocopia di una lettera datata 01/04/2016 prot. 16707 a sua firma, quale responsabile del 2° Servizio del V Settore LL.PP., in cui si richiedeva alla Soc. Zurich Insurance Company S.A. la riscossione della garanzia di cui alla fidejussione stipulata dalla Società fallita per la realizzazione delle suddette opere di urbanizzazione primaria.

Dalla lettera si evince che l'importo di liquidazione spettante al Comune ammonta ad **€. 1.210.400,20**, così determinato:

- importo totale opere di urbanizzazione
primaria da eseguirsi a cure e spese
della Soc. Omissis €. 2.048.178,90
- importo della contabilità dal 1° al 4° SAL

redatta dalla D.L. €. 837.778,70

Tornano €. **1.210.400,20**

Annotazione importante

Si riporta integralmente l'art. 20 della Convenzione Urbanistica: *“la validità dell'intervento e della presente convenzione hanno durata quinquennale a far data dalla firma della convenzione stessa. Oltre tale termine la capacità insediativa, prevista dall'intervento e non realizzata dal proponente, non sarà più assentibile e realizzabile e le relative aree a tal fine previste negli elaborati di progetto dell'intervento, cadranno ipso iure in proprietà del comune”.*

RIEPILOGO

Sulla base della documentazione esaminata e delle considerazioni di cui ai precedenti capitoli si rileva che:

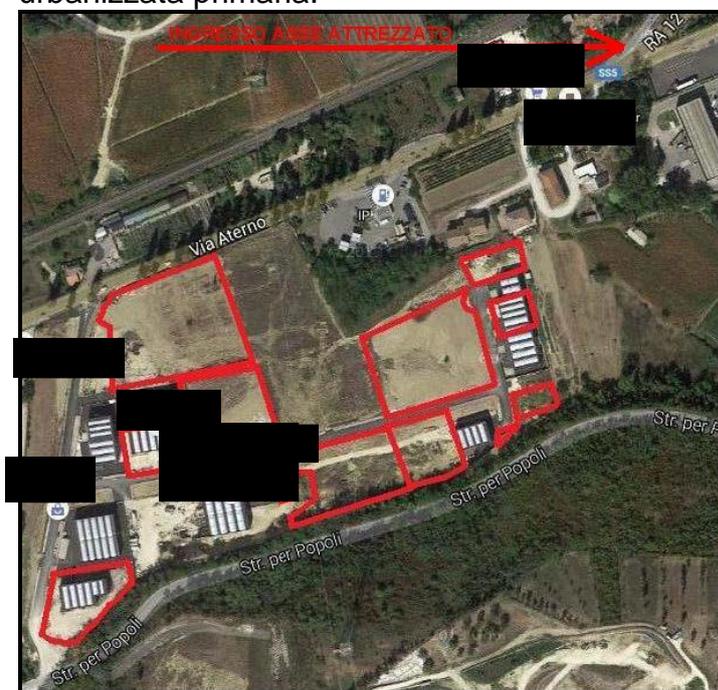
- la già descritta convenzione urbanistica dell'11/02/2010 è scaduta in data 11/02/2015;
- da quella data le aree non edificate di cui ai lotti n. 12, 13, 14, 15, 16, 17 e 18, nonché ai lotti A, B, C, D, E sono cadute in proprietà del comune di Chieti (art. 20 cit. Convenzione);
- i lotti A, B, C, D, E non saranno stimati perchè in zone speciali di progetto (motivazioni descritte nel paragrafo 6.0);
- i lotti n. 12, 13, 14, 15, 16 17 e 18 a destinazione urbanistica quale aree destinate a insediamenti produttivi saranno stimati come tali;
- il capannone di cui al lotto n. 6 risulta costruttivamente completo ma non dotato di certificato di agibilità, catastalmente risulta conforme allo stato di fatto;
- il capannone di cui al lotto n. 7 risulta completato all'esterno e senza distribuzione interna, urbanisticamente assentiti ma con iter da completare e catastalmente da censire;

- il capannone di cui al lotto n. 8 è realizzato solo per la struttura verticale e senza copertura, urbanisticamente assentiti ma con iter da completare e censito solo al catasto terreni;
- i capannoni di cui al lotto n. 10 e 11 sono costruttivamente incompleti, dotati di copertura, urbanisticamente assentiti ma con iter da completare e censiti solo al catasto terreni.

UBICAZIONE DELL'AREA ARTIGIANALE DENOMINATA "PARCO BRECCIAROLA"

Il centro artigianale/commerciale sorge lungo la strada via Aterno in località Bivio di Brecciarola, compreso tra le strade via Aterno e via per Popoli a circa 500 mt. dall'ingresso dell'asse attrezzato.

L'area ha giacitura prevalentemente pianeggiante, si sviluppa per una superficie di circa Ha 7,7mq., parzialmente edificata e in parte dotata di urbanizzata primaria.



VISTA SATELLITARE DELL'AREA ARTIGIANALE/COMMERCIALE DENOMINATA "PARCO BRECCIAROLA"

Lotto 6 – diritto di proprietà di 1/1

Comune di Chieti – Catasto Fabbricati

Foglio N.	Particella N.	Sub.	Zona Censuaria	Categoria	Cl.	Consistenza	Sup. catastale	Rendita €.
45	4564	2	2	Opificio - D/1				1.254,00

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile si trova all'interno dell'area artigianale denominata "Parco Brecciarola", costituisce una porzione di un capannone di maggior consistenza.

L'edificio di circa m² 195 lordi per una porzione si sviluppa su due livelli di diversa altezza. L'area esterna di circa m² 155 è adibita a parcheggio ad uso esclusivo e recintata con grata metallica tipo "orsogrill" montata su cordolo in c.a., l'accesso dalla strada verso detta corte non è dotato di cancello.

La struttura è realizzata in c.a. prefabbricato con copertura in tegoli p-greco (anch'essi in c.a.p.) e lastre curve in polistirene, tamponature esterne in pannelli in c.a.p a vista, la parte dell'ingresso è dotata all'interno di pannellatura leggera a copertura e contenimento degli impianti tecnologici, tale parte è anche controsoffittata e dotata di illuminazione ad incasso, la zona deposito è pavimentata con calcestruzzo industriale, mentre la zona ingresso e servizio igienico sono pavimentati in piastrelle di materiale ceramico.

Si sviluppa su due piani:

- piano terra: ingresso comune a servizio della zona adibita a deposito e alla scala con montacarichi per il piano soppalco; zona deposito per m² 64,00 con altezza pari a mt. 5,16 e per m² 82,00 con altezza pari a mt. 8,63 (sottotrave); ingresso di m² 21,00 con altezza di mt. 3,00 e servizio igienico di m² 3,50 con altezza di mt. 2,70;
- piano soppalco: costituito da vano ingresso con segreteria di m². 17,40, archivio di m² 15,30, n. 2 vani ufficio di m² 31,36 e m² 25,00.

CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE DI CHIETI
Geom. Massimo Palumbo
Via dei Pentri, 16 – 66100 Chieti
Pers. 339 36 62 702
e-mail: massimo.palumbo.1377@alice.it
pec: massimo.palumbo@geopec.it

Il piano soppalco è pavimentato in gres, le pareti sono intonacate e tinteggiate con colori chiari, controsoffittato e dotato di illuminazione ad incasso, ogni locale è dotato di climatizzazione aria fredda/calda, le porte interne sono in MDF laminato.

La scala di comunicazione interna è totalmente costruita in ferro verniciato di nero e il montacarichi è del tipo idraulico.

Esternamente il capannone è dotato di infissi in alluminio, portone carrabile con manovra a libro e portoncino in alluminio e vetro per accesso agli uffici.

Si precisa che non è stata rinvenuta alcuna documentazione di legge relativa ai montacarichi e neanche dichiarazioni di conformità ai sensi del DM n. 37/2008 per gli impianti tecnologici.

COERENZE

Strada di piano p.lla 4527, capannoni parzialmente in aderenza p.lle 4563, 4573 e 4564 sub. 2.

NORMATIVA TECNICA URBANISTICA-EDILIZIA

L'area è ricompresa *“Programma delle aree da destinare agli insediamenti produttivi nel territorio comunale, ai sensi dell’art. 2 del D.P.R. 20/10/1998 n. 447”* e variante specifica allo Strumento Urbanistico ai sensi dell’art. 5 del D.P.R. 447/98 e s.m.i. approvata con deliberazione di Consiglio Comunale di Chieti n. 839 del 30/11/***** per la realizzazione di un *“Centro Artigianale, Commerciale, Ricettivo e di Servizio in località Frazione di Brecciarola”*.

CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE DI CHIETI
Geom. Massimo Palumbo
Via dei Pentri, 16 – 66100 Chieti
Pers. 339 36 62 702
e-mail: massimo.palumbo.1377@alice.it
pec: massimo.palumbo@geopec.it



PLANIMETRIA CATASTALE



VISTA SATELLITARE

CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE DI CHIETI

Geom. Massimo Palumbo

Via dei Pentri, 16 – 66100 Chieti

Pers. 339 36 62 702

e-mail: massimo.palumbo.1377@alice.it

pec: massimo.palumbo@geopec.it



STRALCIO CATASTALE

Lotto 7 – diritto di proprietà di 1/1

Comune di Chieti – Catasto Terreni

Foglio N.	Particella N.	Qualità	Classe	Superficie MQ	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
45	4507	Semin Irrig	1	2.449	24,03	15,81

Terreno di mq. 2.449 con sovrastante capannone artigianale non ancora censito al catasto.

Il capannone individuato quale Tipologia “Q” nelle tavole di progetto ha le seguenti caratteristiche:

- 1) il piazzale esterno della superficie di circa m² 1850 è parzialmente asfaltato e la restante parte incolta;
- 2) il capannone è realizzato con struttura prefabbricata in c.a. e copertura in tegoli p-greco (anch’essi in c.a.p.) e lastre curve in polistirene, tamponature esterne in pannelli in c.a.p a vista;
- 3) internamente il capannone è al grezzo con la sola pavimentazione in calcestruzzo industriale;
- 4) è presente il solaio di soppalco al grezzo;
- 5) esternamente è dotato di infissi in alluminio e portoni carrabili con manovra a libro;
- 6) le dimensioni esterne della costruzione risultano conformi con quelli del progetto assentito.

COERENZE

Strada comunale Ponte di Pedale, capannoni alle p.lle 4558 e 4565 e terreno p.lla 4371.

NORMATIVA TECNICA URBANISTICA-EDILIZIA

L’area è ricompresa “*Programma delle aree da destinare agli insediamenti produttivi nel territorio comunale, ai sensi dell’art. 2 del D.P.R. 20/10/1998 n. 447*” e variante specifica allo Strumento Urbanistico ai sensi dell’art. 5 del D.P.R. 447/98 e s.m.i. approvata con deliberazione di Consiglio Comunale di Chieti n. 839 del 30/11/***** per la realizzazione di un “*Centro Artigianale, Commerciale, Ricettivo e di Servizio in località Frazione di Brecciarola*”.

Lotto 8 – diritto di proprietà di 1/1

Comune di Chieti – Catasto Fabbricati

Foglio N.	Particella N.	Sub.	Zona Censuaria	Categoria	Cl.	Consistenza	Sup. catastale	Rendita €.
45	4563		In attesa di dichiarazione					

Terreno di mq. 872 con sovrastante capannone artigianale non ancora censito al catasto fabbricati.

Il capannone individuato quale Tipologia “A2” nelle tavole di progetto ha le seguenti caratteristiche:

- 1) capannone realizzato solo per la parte strutturale, ovvero, struttura in prefabbricato in c.a. e copertura in tegoli p-greco (anch’essi in c.a.p.) e lastre curve in polistirene, tamponature esterne in pannelli in c.a.p a vista;
- 2) internamente il capannone è al grezzo;
- 3) le dimensioni esterne della costruzione risultano conformi con quelli del progetto assentito.

COERENZE

Strada di piano p.lla 4527, capannoni alle p.lle 4550 e 4574, capannone parzialmente in aderenza p.lla 4573 e 4564 sub. 2.

NORMATIVA TECNICA URBANISTICA-EDILIZIA

L’area è ricompresa “*Programma delle aree da destinare agli insediamenti produttivi nel territorio comunale, ai sensi dell’art. 2 del D.P.R. 20/10/1998 n. 447*” e variante specifica allo Strumento Urbanistico ai sensi dell’art. 5 del D.P.R. 447/98 e s.m.i. approvata con deliberazione di Consiglio Comunale di Chieti n. 839 del 30/11/***** per la realizzazione di un “*Centro Artigianale, Commerciale, Ricettivo e di Servizio in località Frazione di Brecciarola*”.

Lotto 9 – diritto di proprietà di 1/1

Comune di Chieti – Catasto Terreni

Foglio N.	Particella N.	Qualità	Classe	Superficie MQ	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
45	4551	Ente Urbano		982		

Terreno di mq. 982 con sovrastante capannone artigianale non ancora censito al catasto fabbricati.

Il capannone individuato quale Tipologia “H” nelle tavole di progetto ha le seguenti caratteristiche:

- 1) capannone realizzato solo per la parte strutturale, ovvero, struttura in prefabbricato in c.a., manca la copertura, tamponature esterne in pannelli in c.a.p a vista;
- 2) internamente il capannone è al grezzo;
- 3) l'area è recintata con muro in c.a. e pannelli in “orso grill” su cordolo in c.a., non è dotata di cancello;
- 4) le dimensioni esterne della costruzione risultano conformi con quelli del progetto assentito.

COERENZE

Strada di piano p.lla 4527, terreni p.lle 4488, 4106, 4564, 4398 e capannone parzialmente in aderenza p.lla 4556.

NORMATIVA TECNICA URBANISTICA-EDILIZIA

L'area è ricompresa “*Programma delle aree da destinare agli insediamenti produttivi nel territorio comunale, ai sensi dell'art. 2 del D.P.R. 20/10/1998 n. 447*” e variante specifica allo Strumento Urbanistico ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. 447/98 e s.m.i. approvata con deliberazione di Consiglio Comunale di Chieti n. 839 del 30/11/***** per la realizzazione di un “*Centro Artigianale, Commerciale, Ricettivo e di Servizio in località Frazione di Brecciarola*”.

Lotto 10 – diritto di proprietà di 1/1

Comune di Chieti – Catasto Terreni

Foglio N.	Particella N.	Qualità	Classe	Superficie MQ	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
45	4553	Ente Urbano		524		

Terreno di mq. 524 con sovrastante capannone artigianale non ancora censito al catasto fabbricati.

Il capannone individuato quale Tipologia “I2” nelle tavole di progetto ha le seguenti caratteristiche:

- 1) capannone realizzato solo per la parte strutturale, ovvero, struttura in prefabbricato in c.a. e copertura in tegoli p-greco (anch’essi in c.a.p.) e lastre curve in polistirene, tamponature esterne in pannelli in c.a.p a vista, e solaio di soppalco al grezzo;
- 2) internamente il capannone è al grezzo;
- 3) l’area è recintata con pannelli in “orsogrill” su cordolo in c.a., non è dotata di cancello di accesso;
- 4) la retrostante corte è pavimentata in massetto di calcestruzzo e recintata con muro in c.a. e sovrastante pannellatura in “orsogrill”;
- 5) le dimensioni esterne della costruzione risultano conformi con quelli del progetto assentito.

COERENZE

Strada di piano p.lla 4527, capannone parzialmente in aderenza p.lla 4556, terreno p.lla 4398 e capannone parzialmente in aderenza p.lla 4555.

NORMATIVA TECNICA URBANISTICA-EDILIZIA

L’area è ricompresa “*Programma delle aree da destinare agli insediamenti produttivi nel territorio comunale, ai sensi dell’art. 2 del D.P.R. 20/10/1998 n. 447*” e variante specifica allo Strumento Urbanistico ai sensi dell’art. 5 del D.P.R. 447/98 e s.m.i. approvata con deliberazione di Consiglio Comunale di

Chieti n. 839 del 30/11/***** per la realizzazione di un “*Centro Artigianale, Commerciale, Ricettivo e di Servizio in località Frazione di Brecciarola*”.

Lotto 11 – diritto di proprietà di 1/1

Comune di Chieti – Catasto Terreni

Foglio N.	Particella N.	Qualità	Classe	Superficie MQ	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
45	4555	Ente Urbano		440		

Terreno di mq. 440 con sovrastante capannone artigianale non ancora censito al catasto fabbricati.

Il capannone individuato quale Tipologia “I3” nelle tavole di progetto ha le seguenti caratteristiche:

- 1) capannone realizzato solo per la parte strutturale, ovvero, struttura in prefabbricato in c.a. e copertura in tegoli p-greco (anch’essi in c.a.p.) e lastre curve in polistirene, tamponature esterne in pannelli in c.a.p a vista, e solaio di soppalco e scala di collegamento al grezzo;
- 2) internamente il capannone è al grezzo;
- 3) l’area è recintata con pannelli in “orsogrill” su cordolo in c.a., non è dotata di cancello di accesso;
- 4) la retrostante corte è pavimentata in massetto di calcestruzzo e recintata con muro in c.a. e sovrastante pannellatura in “orsogrill”;
- 5) le dimensioni esterne della costruzione risultano conformi con quelli del progetto assentito.

COERENZE

Strada di piano p.lla 4527, capannone parzialmente in aderenza p.lla 4553, terreno p.lla 4398 e capannone parzialmente in aderenza p.lla 4554.

NORMATIVA TECNICA URBANISTICA-EDILIZIA

L'area è ricompresa "Programma delle aree da destinare agli insediamenti produttivi nel territorio comunale, ai sensi dell'art. 2 del D.P.R. 20/10/1998 n. 447" e variante specifica allo Strumento Urbanistico ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. 447/98 e s.m.i. approvata con deliberazione di Consiglio Comunale di Chieti n. 839 del 30/11/***** per la realizzazione di un "Centro Artigianale, Commerciale, Ricettivo e di Servizio in località Frazione di Brecciarola".

Lotto 12 – diritto di proprietà di 1/1

Comune di Chieti – Catasto Terreni

Foglio N.	Particella N.	Qualità	Classe	Superficie MQ	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
45	4496	Semin Irrig	1	8.469	83,10.	54,67

Il terreno, all'interno del perimetro dell'area denominata "Parco Brecciarola", sviluppa una superficie di m² 8.469, di forma trapezoidale quasi regolare e giacitura pianeggiante. Attualmente incolta.

COERENZE

Strada di piano p.lla 4527 a due lati, strada via Aterno, terreno p.lla 4546 e capannone p.lla 4573 e terreni 4498 e 4497.

NORMATIVA TECNICA URBANISTICA-EDILIZIA

L'area è ricompresa "Programma delle aree da destinare agli insediamenti produttivi nel territorio comunale, ai sensi dell'art. 2 del D.P.R. 20/10/1998 n. 447" e variante specifica allo Strumento Urbanistico ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. 447/98 e s.m.i. approvata con deliberazione di Consiglio Comunale di Chieti n. 839 del 30/11/***** per la realizzazione di un "Centro Artigianale, Commerciale, Ricettivo e di Servizio in località Frazione di Brecciarola".

Lotto 13 – diritto di proprietà di 1/1

Comune di Chieti – Catasto Terreni

Foglio N.	Particella N.	Qualità	Classe	Superficie MQ	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
45	4546	Semin Irrig	1	4.100	40,23	26,47

Il terreno, all'interno del perimetro dell'area denominata "Parco Brecciarola", sviluppa una superficie di m². 4.100, di forma trapezoidale pianeggiante.

Attualmente incolta.

COERENZE

Strada di piano p.lla 4527 a due lati, capannoni p.lle 4564 sub. 1 e 4573, terreno p.lla 4496.

NORMATIVA TECNICA URBANISTICA-EDILIZIA

L'area è ricompresa "Programma delle aree da destinare agli insediamenti produttivi nel territorio comunale, ai sensi dell'art. 2 del D.P.R. 20/10/1998 n. 447" e variante specifica allo Strumento Urbanistico ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. 447/98 e s.m.i. approvata con deliberazione di Consiglio Comunale di Chieti n. 839 del 30/11/***** per la realizzazione di un "Centro Artigianale, Commerciale, Ricettivo e di Servizio in località Frazione di Brecciarola".

Lotto 14 – diritto di proprietà di 1/1

Comune di Chieti – Catasto Terreni

Foglio N.	Particella N.	Qualità	Classe	Superficie MQ	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
45	4513	Semin Irrig	1	1.481	14,53	9,56

Il terreno, all'interno del perimetro dell'area denominata "Parco Brecciarola", sviluppa una superficie di m². 1.481, di forma rettangolare pianeggiante.

Attualmente incolta.

COERENZE

Strada di piano p.lla 4527, terreni p.lle 4512, 4514, 4515 e 4516.

NORMATIVA TECNICA URBANISTICA-EDILIZIA

L'area è ricompresa "Programma delle aree da destinare agli insediamenti produttivi nel territorio comunale, ai sensi dell'art. 2 del D.P.R. 20/10/1998 n. 447" e variante specifica allo Strumento Urbanistico ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. 447/98 e s.m.i. approvata con deliberazione di Consiglio Comunale di Chieti n. 839 del 30/11/***** per la realizzazione di un "Centro Artigianale, Commerciale, Ricettivo e di Servizio in località Frazione di Brecciarola".

Lotto 15 – diritto di proprietà di 1/1

Comune di Chieti – Catasto Terreni

Foglio N.	Particella N.	Qualità	Classe	Superficie MQ	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
45	4514	Semin Irrig	1	961	9,43	6,20

Il terreno, all'interno del perimetro dell'area denominata "Parco Brecciarola", sviluppa una superficie di m². 961, di forma trapezoidale pianeggiante. Attualmente incolta.

COERENZE

Terreni p.lle 4512, 4488, 4515 e 4513.

NORMATIVA TECNICA URBANISTICA-EDILIZIA

L'area è ricompresa "Programma delle aree da destinare agli insediamenti produttivi nel territorio comunale, ai sensi dell'art. 2 del D.P.R. 20/10/1998 n. 447" e variante specifica allo Strumento Urbanistico ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. 447/98 e s.m.i. approvata con deliberazione di Consiglio Comunale di Chieti n. 839 del 30/11/***** per la realizzazione di un "Centro Artigianale, Commerciale, Ricettivo e di Servizio in località Frazione di Brecciarola".

Lotto 16 – diritto di proprietà di 1/1

Comune di Chieti – Catasto Terreni

Foglio N.	Particella N.	Qualità	Classe	Superficie MQ	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
45	4515	Semin Irrig	1	1.480	14,52	9,55

Il terreno, all'interno del perimetro dell'area denominata "Parco Brecciarola", sviluppa una superficie di m². 1.480, di forma trapezoidale quasi regolare pianeggiante. Attualmente incolta.

COERENZE

Strada di piano p.lla 4527, terreni p.lle 4516, 4513, 4514 e 4488.

NORMATIVA TECNICA URBANISTICA-EDILIZIA

L'area è ricompresa "Programma delle aree da destinare agli insediamenti produttivi nel territorio comunale, ai sensi dell'art. 2 del D.P.R. 20/10/1998 n. 447" e variante specifica allo Strumento Urbanistico ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. 447/98 e s.m.i. approvata con deliberazione di Consiglio Comunale di Chieti n. 839 del 30/11/***** per la realizzazione di un "Centro Artigianale, Commerciale, Ricettivo e di Servizio in località Frazione di Brecciarola".

Lotto 17 – diritto di proprietà di 1/1

Comune di Chieti – Catasto Terreni

Foglio N.	Particella N.	Qualità	Classe	Superficie MQ	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
45	4516	Semin Irrig	1	1.458	14,31	9,41

Il terreno, all'interno del perimetro dell'area denominata "Parco Brecciarola", sviluppa una superficie di m². 1.458, di forma rettangolare pianeggiante. Attualmente incolta.

COERENZE

Strada di piano p.lla 4527 a due lati, terreni p.lle 4513, 4514 e 4515.

NORMATIVA TECNICA URBANISTICA-EDILIZIA

L'area è ricompresa "Programma delle aree da destinare agli insediamenti produttivi nel territorio comunale, ai sensi dell'art. 2 del D.P.R. 20/10/1998 n. 447" e variante specifica allo Strumento Urbanistico ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. 447/98 e s.m.i. approvata con deliberazione di Consiglio Comunale di Chieti n. 839 del 30/11/***** per la realizzazione di un "Centro Artigianale, Commerciale, Ricettivo e di Servizio in località Frazione di Brecciarola".

Lotto 18 – diritto di proprietà di 1/1

Comune di Chieti – Catasto Terreni

Foglio N.	Particella N.	Qualità	Classe	Superficie MQ	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
45	4517	Semin Irrig	1	2.932	28,77	18,93

Il terreno, all'interno del perimetro dell'area denominata "Parco Brecciarola", sviluppa una superficie di m². 2.932, di forma rettangolare quasi regolare pianeggiante. Attualmente incolta.

COERENZE

Strada di piano p.lla 4527, capannone p.lla 4559, terreni p.lle 4369, 4373 e 4607.

NORMATIVA TECNICA URBANISTICA-EDILIZIA

L'area è ricompresa "Programma delle aree da destinare agli insediamenti produttivi nel territorio comunale, ai sensi dell'art. 2 del D.P.R. 20/10/1998 n. 447" e variante specifica allo Strumento Urbanistico ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. 447/98 e s.m.i. approvata con deliberazione di Consiglio Comunale di Chieti n. 839 del 30/11/***** per la realizzazione di un "Centro Artigianale, Commerciale, Ricettivo e di Servizio in località Frazione di Brecciarola".

8.0 CRITERI DI VALUTAZIONE

Nel caso in esame, la stima degli immobili è richiesta nell'ambito di una procedura fallimentare e, pertanto, la finalità va identificata nello loro caratteristica di essere "scambiati", in virtù della "utilità economica" che essi stessi possano dispiegare e ai fini di un veloce realizzo.

Il metodo che seguirò per la valutazione degli immobili è il metodo detto per confronto o sintetico o per comparazione diretta, si confronta il bene da stimare con altri beni, dello stesso tipo e dello stesso mercato, dei quali si conoscono i prezzi spuntati in compravendite avvenute di recente, opportunamente adeguate all'attualità.

Si ritiene doveroso premettere che attualmente la movimentazione del mercato immobiliare è scarsa. Nella determinazione dei valori dei singoli immobili si è tenuto conto di tutte le caratteristiche che influenzano il valore di mercato come: l'ubicazione, i collegamenti e l'accessibilità; la destinazione urbanistica e lo stato di fatto della stessa nonché le infrastrutture.

Dopo attenta analisi e approfondita ponderazione di detti elementi di rilievo ho determinato il più probabile valore degli immobili, acquisendo, anche, informazioni di riferimento dall'Osservatore Immobiliare nel caso in esame utilizzando i valori delle fasce minime.

Contestualmente si è proceduto alla formazione dei lotti ai fini della vendita fallimentare.

9.0 STIMA

Lotto 1 – diritto di proprietà di 1/1

Comune di Casalıncontrada (Ch) – Catasto Terreni

Foglio N.	Particella N.	Qualità	Classe	Superficie MQ	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
4	165	Seminativo	1	9.481	56,86	46,52
4	168	Seminativo	1	1.283	7,29	6,29
4	169	Seminativo	1	924	5,25	4,53
4	170	Seminativo	1	835	4,74	4,10
4	171	Seminativo	1	808	4,59	3,96
4	172	Seminativo	1	570	3,24	2,80
4	173	Seminativo	1	450	2,56	2,21
4	174	Seminativo	1	450	2,56	2,21
4	175	Seminativo	1	410	2,33	2,01
4	176	Seminativo	1	410	2,33	2,01
4	177	Seminativo	1	3	0,02	0,01
4	178	Seminativo	1	27.735	157,56	136,08
4	179	Seminativo	1	10.834	61,55	53,16
4	180	Seminativo	1	2.701	15,34	13,25

Valutazione al €/m² 20,00

Superficie m² 56.894

Stima: € 20,00 x m² 56.894 = € 1.137.880,00

Valore del lotto n. 1 arrotondato: € 1.135.000,00

Lotto 2 – diritto di proprietà di 1/1

Comune di Casalıncontrada (Ch) – Catasto Terreni

Foglio N.	Particella N.	Qualità	Classe	Superficie MQ	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
1	4118	Seminativo	1	3.111	17,67	15,26

Valutazione al €/m² 70,00

Superficie m² 3.111

Stima: € 70,00 x m² 3.111 = € 217.770,00

Valore del lotto n. 2 arrotondato: € 215.000,00

Lotto 3 – diritto di proprietà di 1/1

Comune di Chieti – Catasto Terreni

Foglio N.	Particella N.	Qualità	Classe	Superficie MQ	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
53	4051	Uliveto	2	93	0,36	0,26
53	4053	Semin Irrig	1	35	0,34	0,23

Stante la natura e lo stato di fatto in cui si trovano i terreni (corte/giardino) si valuta il prezzo “a corpo” in ragione di € 5.000,00.

Valore del lotto n. 3 € 5.000,00

Lotto 4 – diritto di proprietà di 1/1

Comune di Chieti – Catasto Fabbricati

Foglio N.	Particella N.	Sub.	Zona Censuaria	Categoria	Cl.	Consistenza	Sup. catastale	Rendita €.
28	4398	24	2	Garage – C/6	2	15	19	44,93

Valutazione al €/m² 1.000,00

Superficie m² 19,00

Stima: € 1.000,00 x m² 19,00 = € 19.000,00

Valore del lotto n. 4 € 19.000,00

Lotto 5 – diritto di proprietà di 1/1

Comune di Chieti – Catasto Fabbricati

Foglio	Particella	Sub.	Zona	Categoria	Cl.	Consistenza	Sup.	Rendita
N.	N.		Censuaria				catastale	€.
28	4398	26	2	Garage – C/6	2	21	30	62,90

Valutazione al €/m² 1.000,00

Superficie m² 30,00

Stima: € 1.000,00 x m² 30,00 = € 30.000,00

Valore del lotto n. 5 € 30.000,00

PARCO BRECCIAROLA

Ai fini della stima degli edifici artigianali e dei lotti edificabili all'interno dell'area "Parco Brecciarola" saranno utilizzati i seguenti valori:

- capannoni artigianali € 400,00 x m² lordo
- uffici all'interno dei capannoni € 800,00 x m² lordo
- lotti edificabili (zona artigianale) €/m² 50,00

Si precisa che detti valori sono stati determinati tenendo presente che tutte le spese inerenti le eventuali nuove progettazioni, il completamento di documentazione carente, la richiesta di agibilità, la stipula di convenzione con il comune, ed altra documentazione tecnica in genere (conformità, accatastamenti, collaudi, antincendio, ecc.) saranno a carico dei futuri acquirenti.

In merito ai costi delle opere di urbanizzazione è stato determinato un valore puramente indicativo pari ad € 130 a m² di superficie coperta edificabile sulla base dell'importo complessivo preventivato nella citata convenzione urbanistica all'articolo 9.

In detta quota sono considerati tutti gli oneri comunali ad eccezione dei diritti di istruttoria ed oneri di smaltimento rifiuti allo stato non determinabili e che resteranno a carico dell'acquirente, non sono stati detratti inoltre gli oneri già determinati e pagati al comune per i PdC già rilasciati.

Lotto 6 – diritto di proprietà di 1/1

Comune di Chieti – Catasto Fabbricati

Foglio N.	Particella N.	Sub.	Zona Censuaria	Categoria	Cl.	Consistenza	Sup. catastale	Rendita €.
45	4564	2	2	Opificio - D/1				1.254,00

Stima P.T. per deposito e lavorazione $m^2 150,00 \times € 400,00 = € 60.000,00$

Stima P.T. per zona ingresso $m^2 43,00 \times € 800,00 = € 34.400,00$

Stima piano soppalco per uffici $m^2 102,00 \times € 800,00 = € 81.600,00$

Complessivamente: $€ 60.000 + 34.400 + 81.600 = € 176.000,00$

Valore del lotto n. 6 € 176.000,00

Stima indicativa degli oneri di urbanizzazione

$m^2 200,00 \times € 130,00 = € 26.000,00$

Lotto 7 – diritto di proprietà di 1/1

Comune di Chieti – Catasto Terreni

Foglio N.	Particella N.	Qualità	Classe	Superficie MQ	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
45	4507	Semin Irrig	1	2.449	24,03	15,81

Il capannone è stato stimato sulla base della superficie coperta di progetto ed il prezzo applicato è stato decurtato, sulla base degli elementi architettonici costruiti, di €/m² 20,00.

Prezzo €/m² 400,00 – €/m² 20,00 = €/m² 380,00

Stima: $m^2 600,00 \times € 380,00 = € 228.000,00$

Valore del lotto n. 7 € 228.000,00

Stima indicativa degli oneri di urbanizzazione

$m^2 600,00 \times \text{€ } 130,00 = \text{€ } 78.000,00$

Lotto 8 – diritto di proprietà di 1/1

Comune di Chieti – Catasto Fabbricati

Foglio N.	Particella N.	Sub.	Zona Censuaria	Categoria	Cl.	Consistenza	Sup. catastale	Rendita €.
45	4563		In attesa di dichiarazione					

Il capannone è stato stimato sulla base della superficie coperta di progetto ed il prezzo applicato è stato decurtato, sulla base degli elementi architettonici costruiti, di €/m² 40,00.

Prezzo €/m² 400,00 – €/m² 40,00 = €/m² 360,00

Stima: m² 400,00 x € 360,00 = € 144.000,00

Valore del lotto n. 8 € 144.000,00

Stima indicativa degli oneri di urbanizzazione

$m^2 400,00 \times \text{€ } 130,00 = \text{€ } 52.000,00$

Lotto 9 – diritto di proprietà di 1/1

Comune di Chieti – Catasto Terreni

Foglio N.	Particella N.	Qualità	Classe	Superficie MQ	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
45	4551	Ente Urbano		982		

Il capannone è stato stimato sulla base della superficie coperta di progetto ed il prezzo applicato è stato decurtato, sulla base degli elementi architettonici costruiti, di €/m² 70,00.

Prezzo €/m² 400,00 – €/m² 70,00 = €/m² 330,00

Stima: m² 260,00 x € 330,00 = € 85.800,00

Valore del lotto n. 9 € 85.800,00

Stima indicativa degli oneri di urbanizzazione

$$m^2 260,00 \times \text{€ } 130,00 = \text{€ } 33.800,00$$

Lotto 10 – diritto di proprietà di 1/1

Comune di Chieti – Catasto Terreni

Foglio N.	Particella N.	Qualità	Classe	Superficie MQ	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
45	4553	Ente Urbano		524		

Il capannone è stato stimato sulla base della superficie coperta di progetto ed il prezzo applicato è stato decurtato, sulla base degli elementi architettonici costruiti, di €/m² 35,00.

$$\text{Prezzo €/m}^2 400,00 - \text{€/m}^2 35,00 = \text{€/m}^2 365,00$$

$$\text{Stima: m}^2 300,00 \times \text{€ } 365,00 = \text{€ } 109.500,00$$

Valore del lotto n. 10 € 109.500,00

Stima indicativa degli oneri di urbanizzazione

$$m^2 300,00 \times \text{€ } 130,00 = \text{€ } 39.000,00$$

Lotto 11 – diritto di proprietà di 1/1

Comune di Chieti – Catasto Terreni

Foglio N.	Particella N.	Qualità	Classe	Superficie MQ	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
45	4555	Ente Urbano		440		

Il capannone è stato stimato sulla base della superficie coperta di progetto ed il prezzo applicato è stato decurtato, sulla base degli elementi architettonici costruiti, di €/m² 35,00.

$$\text{Prezzo €/m}^2 400,00 - \text{€/m}^2 35,00 = \text{€/m}^2 365,00$$

$$\text{Stima: m}^2 300,00 \times \text{€ } 365,00 = \text{€ } 109.500,00$$

Valore del lotto n. 11 € 109.500,00

Stima indicativa degli oneri di urbanizzazione

$m^2 300,00 \times € 130,00 = € 39.000,00$

Lotto 12 – diritto di proprietà di 1/1

Comune di Chieti – Catasto Terreni

Foglio N.	Particella N.	Qualità	Classe	Superficie MQ	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
45	4496	Semin Irrig	1	8.469	83,10.	54,67

Valutazione al €/m² 50,00

Superficie m² 8.469

Stima: € 50,00 x m² 8.469 = € 423.450,00

Valore del lotto n. 12: € 423.450,00

Stima indicativa degli oneri di urbanizzazione

$m^2 3.000,00 \times € 130,00 = € 390.000,00$

Lotto 13 – diritto di proprietà di 1/1

Comune di Chieti – Catasto Terreni

Foglio N.	Particella N.	Qualità	Classe	Superficie MQ	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
45	4546	Semin Irrig	1	4.100	40,23	26,47

Valutazione al €/m² 50,00

Superficie m² 4.100

Stima: € 50,00 x m² 4.100 = € 205.000,00

Valore del lotto n. 13: € 205.000,00

Stima indicativa degli oneri di urbanizzazione

$m^2 860,00 \times € 130,00 = € 111.800,00$

Lotto 14 – diritto di proprietà di 1/1

Comune di Chieti – Catasto Terreni

Foglio N.	Particella N.	Qualità	Classe	Superficie MQ	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
45	4513	Semin Irrig	1	1.481	14,53	9,56

Valutazione al €/m² 50,00

Superficie m² 1.481

Stima: € 50,00 x m² 1.481 = € 74.050,00

Valore del lotto n. 14: € 74.050,00

Stima indicativa degli oneri di urbanizzazione

m² 680,00 x € 130,00 = € 88.400,00

Lotto 15 – diritto di proprietà di 1/1

Comune di Chieti – Catasto Terreni

Foglio N.	Particella N.	Qualità	Classe	Superficie MQ	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
45	4514	Semin Irrig	1	961	9,43	6,20

Valutazione al €/m² 50,00

Superficie m² 961

Stima: € 50,00 x m² 961 = € 48.050,00

Valore del lotto n. 15: € 48.050,00

Stima indicativa degli oneri di urbanizzazione

m² 400,00 x € 130,00 = € 52.000,00

Lotto 16 – diritto di proprietà di 1/1

Comune di Chieti – Catasto Terreni

Foglio N.	Particella N.	Qualità	Classe	Superficie MQ	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
45	4515	Semin Irrig	1	1.480	14,52	9,55

Valutazione al €/m² 50,00

Superficie m² 1.480

Stima: € 50,00 x m² 1.480 = € 74.000,00

Valore del lotto n. 16: € 74.000,00

Stima indicativa degli oneri di urbanizzazione

m² 750,00 x € 130,00 = € 97.500,00

Lotto 17 – diritto di proprietà di 1/1

Comune di Chieti – Catasto Terreni

Foglio N.	Particella N.	Qualità	Classe	Superficie MQ	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
45	4516	Semin Irrig	1	1.458	14,31	9,41

Valutazione al €/m² 50,00

Superficie m² 1.458

Stima: € 50,00 x m² 1.458 = € 72.900,00

Valore del lotto n. 17: € 72.900,00

Stima indicativa degli oneri di urbanizzazione

m² 750,00 x € 130,00 = € 97.500,00

Lotto 18 – diritto di proprietà di 1/1

Comune di Chieti – Catasto Terreni

Foglio N.	Particella N.	Qualità	Classe	Superficie MQ	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
45	4517	Semin Irrig	1	2.932	28,77	18,93

CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE DI CHIETI
Geom. Massimo Palumbo
Via dei Pentri, 16 – 66100 Chieti
Pers. 339 36 62 702
e-mail: massimo.palumbo.1377@alice.it
pec: massimo.palumbo@geopec.it

Valutazione al €/m² 50,00

Superficie m² 2.932

Stima: € 50,00 x m² 2.932 = € 146.600,00

Valore del lotto n. 18: € 146.600,00

Stima indicativa degli oneri di urbanizzazione

m² 1.000,00 x € 130,00 = € 130.000,00

La presente relazione è composta da n. 84 (ottantaquattro) pagine oltre ai seguenti allegati:

- ispezione servizio di pubblicità immobiliare di Chieti a carico di “OMISSIS”;
- n. 2 visure catastali per soggetto a carico della Società fallita;

Chieti, 31 ottobre 2016

Il Tecnico
geom. Massimo Palumbo