

## **TRIBUNALE DI CHIETI**

***Procedura di Esecuzione Immobiliare R.G.E. n° 87\_2019***

**Promosso da:**

**\*\*\*\*\* (creditore espropriante)**

**Contro:**

**\*\*\*\*\* (debitore esecutato)**

**Giudice dell'Esecuzione:      Dott. Turco Francesco**

## **RELAZIONE DI STIMA**

**ALLEGATI GRAFICI E FOTOGRAFICI**

**Il Tecnico Esperto  
geom. Fabio Marinelli**

---



CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE DI CHIETI  
geom. Fabio Marinelli  
Via Roma, 125 – 66010 Roccamontepiano (Ch)  
Pers. 3284921104  
e-mail: [f.marinelli@email.it](mailto:f.marinelli@email.it)  
p.e.c.: [fabio.marinelli1@geopec.it](mailto:fabio.marinelli1@geopec.it)

Io sottoscritto geom. Fabio Marinelli, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Chieti al n. 1703 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Chieti, sono stato nominato, con Decreto del 04/12/2019, esperto per la redazione della presente relazione di stima, e di conseguenza sono stato incaricato a rispondere ai quesiti di seguito riportati.

### **PREMESSA**

In ottemperanza all'incarico ricevuto mi sono messo a completa disposizione delle parti e previo accordo per le vie brevi, ho fissato il sopralluogo per il giorno 17/12/2019, dove, alla presenza del Sig. \*\*\*\*\* già generalizzato, ho eseguito le operazioni necessarie all'espletamento di questo incarico, ossia ho effettuato il rilievo metrico e fotografico degli immobili oggetto della presente procedura di esecuzione immobiliare. Inoltre ho effettuato un secondo sopralluogo il 09/01/2020 per approfondire la situazione dello stato di fatto sempre alla presenza del debitore esecutato.

### **QUESITI**

- 1) Prima di ogni attività controlli la completezza dei documenti prodotti ai sensi dell'art. 567, 2° comma c.p.c., segnalando immediatamente non solo quelli mancanti, ma anche quelli non idonei.***

Tutta la documentazione da produrre ai sensi dell'art. 567, 2° comma del c.p.c., è stata sostituita con il Certificato notarile depositato al Tribunale di Chieti ed attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, a firma del Notaio Cappelli Sergio in Bisignano (Cs) il 06/10/2019.



CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE DI CHIETI  
geom. Fabio Marinelli  
Via Roma, 125 – 66010 Roccamontepiano (Ch)  
Pers. 3284921104  
e-mail: [f.marinelli@email.it](mailto:f.marinelli@email.it)  
p.e.c.: [fabio.marinelli1@geopec.it](mailto:fabio.marinelli1@geopec.it)

**2) Identifichi e descriva il bene pignorato con i confini e i dati catastali e l'indicazione dell'atto di provenienza e della relativa trascrizione e verifichi la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento.**

## **IDENTIFICAZIONE BENI IMMOBILI**

**Intero diritto di proprietà della serra multi tunnel per attività agricola florovivaistica con sovrastante impianto fotovoltaico, compreso manufatto adibito all'alloggiamento dei locali tecnici e terreni circostanti. Gli immobili sono ubicati a Ortona (Ch) in C.da Bavi s.n.c., in catasto al foglio di mappa 21 particella 4289 sub 1 (p.t., cat. D/10, rendita € 3.618,00) e sub 2 (p.p., cat. D/1, rendita € 518,00), particella 4285 sub. 1 e 2 (p.t., cat. D/1, rendita € 71,50 + € 60,50), particelle 4283, 4286 e 4288.**

## **ATTI DI PROVENIENZA**

I beni di cui al foglio 21 part. 4283, 4289 sub 1 e 2, sono pervenuti al debitore mediante atto di permuta, a rogito del Notaio Egidio Marra del 05/12/2001 Rep. 56492 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Chieti al n. 15439.2/2001 del 13/12/2001, con i Sig.ri \*\*\*\*\*. I beni sopra identificati sono pervenuti a questi ultimi, grazie all'atto di donazione del Sig. \*\*\*\*\* appena generalizzato, rogato dal Notaio Loredana Borrelli il 14/11/1990 Rep. 4339, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Chieti Rep. 510 e n. 1808.2/1991 del 03/12/1990.

I beni di cui al foglio 21 part. 4286, 4288, 4285 sub 1 e 2, sono pervenuti al debitore tramite atto di divisione, a rogito del Notaio Egidio Marra del 05/12/2001 Rep. 56491 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Chieti al n. 15438.7/2001 del 13/12/2001, con i Sig.ri \*\*\*\*\*. I beni sopra identificati sono pervenuti a questi ultimi grazie alla



CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE DI CHIETI  
geom. Fabio Marinelli  
Via Roma, 125 – 66010 Roccamontepiano (Ch)  
Pers. 3284921104  
e-mail: [f.marinelli@email.it](mailto:f.marinelli@email.it)  
p.e.c.: [fabio.marinelli1@geopec.it](mailto:fabio.marinelli1@geopec.it)

successione in morte del rispettivo genitore e coniuge, Sig. \*\*\*\*\*; la successione è stata presentata presso l'Ufficio del Registro di Ortona il 04/05/2000 al n. 34 Vol. 250 e trascritta presso l'Agenzia delle Entrate di Chieti al n. 234944.1/2000 del 27/11/2000.

### **ATTO DI PIGNORAMENTO**

Con *Atto di Pignoramento* del 24/07/2019 a firma dell'Avv. Maria Elisa Rubino, registrato dal Tribunale di Chieti il 16/08/2019 con il Cron. Mod. C 539 e Mod. F 468, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Chieti in data 28/10/2019 R.G. 19150 e R.P. 14526, a favore di \*\*\*\*\* e contro il Sig. \*\*\*\*\* (in testa generalizzati), è stato pignorato l'intero diritto di proprietà (1/1) dei beni prima identificati. Si precisa che vi è corrispondenza tra i dati catastali e quelli riportati nell'atto di pignoramento appena descritto.

#### **3) Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato.**

Il soggetto pignorato è coniugato in regime di separazione dei beni.

#### **4) Ricostruisca attraverso la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., le vicende giuridiche degli immobili per la durata del ventennio precedente alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento, identificando, quindi, tutti i proprietari per detto periodo e precisando se sussista continuità delle trascrizioni e quali siano i diritti della parte esecutata.**

Per gli immobili di cui al foglio 21 part. 4283, 4289 sub 1 e 2:

- Con atto di permuta a rogito del Notaio Egidio Marra del 05/12/2001 Rep. 56492 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Chieti al n. 15439.2/2001 del 13/12/2001, i beni di che trattasi sono stati permutati dai Sig.ri \*\*\*\*\* , al Sig. \*\*\*\*\* (sopra



generalizzato), per l'intera proprietà (1/1) come bene personale, quindi in regime di separazione dei beni;

- Con atto di donazione del Sig. \*\*\*\*\* (già generalizzato), rogato dal Notaio Loredana Borrelli il 14/11/1990 Rep. 4339, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Chieti Rep. 510 e n. 1808.2/1991 del 03/12/1990, l'intera proprietà (1/1) dei beni in questione è stata donata al Sig. \*\*\*\*\* (già generalizzato), con mantenimento dell'usufrutto per il donante e per \*\*\*\*\* (già generalizzata).

Per gli immobili di cui al foglio 21 part. 4286, 4288, 4285 sub 1 e 2:

- Con atto di divisione a rogito del Notaio Egidio Marra del 05/12/2001 Rep. 56491 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Chieti al n. 15438.7/2001 del 13/12/2001, i beni in argomento per l'intero (1/1) sono spettati al Sig. \*\*\*\*\* (sopra generalizzato) come bene personale, quindi in regime di separazione dei beni. La divisione è avvenuta con Sig.ri \*\*\*\*\* , che detenevano la maggior parte delle quote;
- Con denuncia di successione in morte del Sig. \*\*\*\*\* , registrata presso l'Ufficio del Registro di Ortona il 04/05/2000 al n. 34 Vol. 250 e trascritta presso l'Agenzia delle Entrate di Chieti al n. 234944.1/2000 del 27/11/2000, i beni di che trattasi sono andati in eredità ai Sig.ri \*\*\*\*\* (già generalizzati) per quote diverse;
- Con atto di compravendita a rogito del Notaio Salciarini Gino del 04/04/1995 Rep. 41589 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Chieti al n. 2379.1/1995 del 28/04/1995, i beni in argomento per l'intero (1/1) sono stati venduti dal Sig. \*\*\*\*\* (già generalizzato) in regime di comunione legale. Invece, con atto di divisione a rogito del Notaio Cieri E. del 01/12/1964 Rep. 20390 registrato presso



l'Ufficio del Registro di Ortona (Ch) al n. 287 Vol. 94, il Sig. \*\*\*\*\* (già generalizzato) ha avuto l'intero (1/1) della part 4288, della quale detenevano 2/9 ciascuno i Sig.ri \*\*\*\*\*.

- 1) Storia catastale unità immobiliare di cui al foglio di mappa n. 21 particella n. 4289 subalterno 1 (p.t., cat. D/10, rendita € 3.618,00) – vedi visure storiche del 03/11/2019 già allegate agli atti:
  - a) Costituzione del 18/07/2013 prot. CH0108169, foglio di mappa n. 21 particella n. 4289 subalterno 1 (p.t., cat. D/10, rendita € 3.618,00);
  - b) Variazione nel classamento del 04/06/2014 prot. CH0078044, foglio di mappa n. 21 particella n. 4289 subalterno 1 (p.t., cat. D/10, rendita € 3.618,00).
- 2) Storia catastale unità immobiliare di cui al foglio di mappa n. 21 particella n. 4289 subalterno 2 (p.p., cat. D/1, rendita € 518,00) – vedi visure storiche del 03/11/2019 già allegate agli atti:
  - a) Costituzione del 18/07/2013 prot. CH0108169, foglio di mappa n. 21 particella n. 4289 subalterno 2 (p.p., cat. D/10, rendita € 5.174,00);
  - b) Variazione nel classamento del 04/06/2014 prot. CH0078045, foglio di mappa n. 21 particella n. 4289 subalterno 2 (p.p., cat. D/10, rendita € 3.691,40);
  - c) Variazione per rideterminazione della rendita del 15/06/2016 prot. CH0057465, foglio di mappa n. 21 particella n. 4289 subalterno 2 (p.p., cat. D/10, rendita € 518,00);
  - d) Variazione nel classamento del 20/02/2017 prot. CH0020620, foglio di mappa n. 21 particella n. 4289 subalterno 2 (p.p., cat. D/10, rendita € 518,00).



3) Storia catastale unità immobiliare di cui al foglio di mappa n. 21 particella n. 4285 subalterno 1 (p.t., cat. D/1, rendita € 71,50) – vedi visure storiche del 03/11/2019 già allegate agli atti:

- a) Costituzione del 18/07/2013 prot. CH0108170, foglio di mappa n. 21 particella n. 4285 subalterno 1 (p.t., cat. D/1, rendita € 66,00);
- b) Variazione nel classamento del 30/05/2014 prot. CH0074784, foglio di mappa n. 21 particella n. 4285 subalterno 1 (p.t., cat. D/1, rendita € 71,50);

4) Storia catastale unità immobiliare di cui al foglio di mappa n. 21 particella n. 4285 subalterno 2 (p.t., cat. D/1, rendita € 60,50) – vedi visure storiche del 03/11/2019 già allegate agli atti:

- a) Costituzione del 18/07/2013 prot. CH0108170, foglio di mappa n. 21 particella n. 4285 subalterno 2 (p.t., cat. D/1, rendita € 56,00);
- b) Variazione nel classamento del 30/05/2014 prot. CH0074784, foglio di mappa n. 21 particella n. 4285 subalterno 2 (p.t., cat. D/1, rendita € 60,50);

5) Storia catastale del terreno di cui al foglio di mappa n. 21 particella n. 4283 (vigneto, cl. 1 di mq 2828, reddito dominicale € 48,93) – vedi visure storiche del 03/11/2019 già allegate agli atti:

- a) Impianto meccanografico 21/10/1971, foglio di mappa n. 21 particella n. 127 (seminativo arborato, cl. 1 di mq 7420, reddito dominicale Lire 122.430);
- b) Frazionamento del 01/12/1964 n. 3671, foglio di mappa n. 21 particella n. 127 (seminativo arborato, cl. 1 di mq 3780, reddito dominicale Lire 62.370);
- c) Revisione di elementi censuari del 09/09/1993 mod. 26 n. 5637.2/1990, foglio di mappa n. 21 particella n. 127 (vigneto, cl. 1 di mq 3780, reddito dominicale € 65,40);



- d) Tipo mappale del 23/04/2013 prot. CH0055007, foglio di mappa n. 21 particella n. 4283 (vigneto, cl. 1 di mq 2828, reddito dominicale € 48,93).
- 6) Storia catastale del terreno di cui al foglio di mappa n. 21 particella n. 4286 (vigneto, cl. 2 di mq 6922, reddito dominicale € 78,65) – vedi visure storiche del 03/11/2019 già allegate agli atti:
- a) Impianto meccanografico 21/10/1971, foglio di mappa n. 21 particella n. 334 (vigneto, cl. 2 di mq 9720, reddito dominicale € 110,44);
- b) Tipo mappale del 23/04/2013 prot. CH0055007, foglio di mappa n. 21 particella n. 4286 (vigneto, cl. 2 di mq 6922, reddito dominicale € 78,65).
- 7) Storia catastale del terreno di cui al foglio di mappa n. 21 particella n. 4288 (vigneto, cl. 1 di mq 1157, reddito dominicale € 20,02) – vedi visure storiche del 03/11/2019 già allegate agli atti:
- a) Impianto meccanografico 21/10/1971, foglio di mappa n. 21 particella n. 127 (seminativo arborato, cl. 1 di mq 7420, reddito dominicale Lire 122.430);
- b) Frazionamento del 01/12/1964 n. 3671, foglio di mappa n. 21 particella n. 484 (seminativo arborato, cl. 1 di mq 3640, reddito dominicale € 31,02);
- c) Tabella di variazione del 31/01/1991 prot. 363349, foglio di mappa n. 21 particella n. 484 (vigneto, cl. 1 di mq 3640, reddito dominicale € 62,98);
- d) Tipo mappale del 23/04/2013 prot. CH0055007, foglio di mappa n. 21 particella n. 4288 (vigneto, cl. 1 di mq 1157, reddito dominicale € 20,02).

Si precisa che esiste continuità negli atti di provenienza trascritti, come risulta dalla documentazione in atti e dalle ispezioni ipotecarie che ho fatto il 29/01/2020 di cui all'allegato A.

Il diritto del debitore esecutato è quello della piena proprietà (1/1) in regime di separazione dei beni.





**5) In caso di immobili urbani non ancora accatastati o con accatastamento non aggiornato, produca in opportuna riduzione grafica, i disegni per il perfezionamento della pratica presso l'U.T.E. e specifichi l'esistenza di tale condizione in calce alla descrizione del bene predisposto per l'avviso d'asta.**

Le planimetrie delle unità immobiliari e lo stralcio cartografico che ho prelevato il 17/12/2019, di cui all'allegato B, in catasto al foglio di mappa 21 particella 4289 sub 1 e 2, particella 4285 sub. 1 e 2, particelle 4283, 4286 e 4288, sono conformi allo stato di fatto degli stessi immobili che ho rilevato in data 17/12/2019 e in data 09/01/2020. Di conseguenza non bisogna fare nessuna variazione in catasto fabbricati, mentre per tutte e tre le particelle dei terreni, bisogna fare una semplice variazione di coltura rispetto all'attuale banca dati catastale.

**6) Accerti la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa ex art. 173 bis att cpc.**

Facendo seguito alle richieste di accesso agli atti amministrativi presso il Comune di Ortona e presso lo Sportello Unico delle Attività Produttive del Chietino-Ortonese, inviate via p.e.c. rispettivamente il 18/12/2019 e il 09/01/2020, nella sede dei relativi Servizi ho poi visionato le pratiche e i documenti inerenti i beni oggetto di pignoramento. Da quanto esaminato ho potuto accertare che:

- con l'originario Permesso di Costruire n. 12 del 20/05/2009 è stata autorizzata alla \*\*\*\*\* (sopra generalizzati), la costruzione di una serra multi tunnel per attività agricola florovivaistica con superficie totale di oltre diecimila metri quadrati, sita



in C.da Bavi, in catasto al foglio di mappa 21 particelle ex 334, 484, 127 e 128 del Comune di Ortona (Ch);

- con Segnalazione Certificata di Inizio Attività del 24/08/2012 prot. 1068 è stata ammessa una prima variante al P.d.C. appena detto, che ha previsto l'inserimento in copertura dell'impianto fotovoltaico;
- con Segnalazione Certificata di Inizio Attività del 09/08/2013 prot. 1309 è stata ammessa una seconda variante allo stesso P.d.C., che ha ridotto le dimensioni totali della struttura fino a 6.216 mq. Per cui è stata definitivamente autorizzata l'attuale serra multi tunnel per attività agricola florovivaistica con sovrastante impianto fotovoltaico, sita in C.da Bavi, in catasto al foglio di mappa 21 particelle 4289 sub 1 e 2, 4285 sub. 1 e 2, del Comune di Ortona (Ch);
- le strutture di che trattasi, ai sensi della L.R. 138/96 e delle altre leggi vigenti in materia, sono state depositate in sanatoria presso il Servizio di Attività Tecniche Territoriali (ex Servizio del Genio Civile) di Chieti il 30/05/2013 al prot. 20864; di conseguenza il predetto Servizio ha attestato l'avvenuto deposito con prot. 32639 del 26/07/2013;
- con Certificato di Agibilità del 20/09/2013, il Comune di Ortona ha concesso l'agibilità agli immobili in questione a tutti gli effetti di legge.

Ho inoltre riscontrato che i disegni allegati ai Titoli Abilitativi citati pocanzi, sono conformi allo stato di fatto degli immobili urbani pignorati che ho rilevato in data 17/12/2019 e in data 09/01/2020. Dunque non occorre nessuna regolarizzazione urbanistica o edilizia, perché tutto è stato regolarmente assentito ai sensi delle Leggi vigenti in materia.



CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE DI CHIETI  
geom. Fabio Marinelli  
Via Roma, 125 – 66010 Roccamontepiano (Ch)  
Pers. 3284921104  
e-mail: [f.marinelli@email.it](mailto:f.marinelli@email.it)  
p.e.c.: [fabio.marinelli1@geopec.it](mailto:fabio.marinelli1@geopec.it)

**7) *Provveda ex art. 173 bis disp. Att. C.p.c. nn. 7, 8 e 9, come introdotti dal D.L. n. 83/15 conv. in L. n. 132/15.***

Dalle verifiche e ricerche che ho potuto fare, i beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico, dunque il debitore esecutato gode del pieno diritto di proprietà.

Nulla è emerso neanche in merito a spese fisse di gestione, manutenzione o straordinarie, né trattasi di immobili costituiti in condominio.

**8) *In caso di immobili urbani, accerti la conformità o meno degli stessi alla normativa urbanistica alla luce della L. 47/85 e successive norme.***

Come relazionato al punto 6), la costruzione degli immobili urbani oggetto di pignoramento è stata regolarmente assentita ai sensi delle Leggi vigenti in materia. Inoltre i beni di che trattasi sono dotati di regolare Certificato di Agibilità già richiamato, per cui sono conformi alla normativa urbanistica vigente.

**9) *Accerti la situazione di possesso, con l'indicazione se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti di locazione o affitto registrati in data antecedente al pignoramento.***

In base a quanto ho potuto accertare, gli immobili in questione sono posseduti dal debitore esecutato.

Previa richiesta di accesso agli atti amministrativi presso l'Agenzia delle Entrate di Chieti, inviata via p.e.c. il 18/12/2018, ho potuto riscontrare che non esistono contratti di locazione o affitto registrati in data antecedente al pignoramento in oggetto, come si evince dalla p.e.c. di riscontro del 20/01/2020.



**10) Accerti l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.**

Gli immobili in questione non fanno parte e non costituiscono condominio, né hanno caratteristiche storiche-artistiche.

I vincoli gravanti sugli immobili in esproprio, sono quelli derivanti dalla destinazione urbanistica del vigente e/o adottato P.R.E. (Piano Regolatore Esecutivo) del Comune di Ortona, e più precisamente quelli prescritti per la zona agricola E in cui i beni ricadono. Inoltre bisogna tener conto dei vincoli imposti dal PRP (Piano Regionale Paesistico). Ad oggi si può affermare che gli immobili in oggetto non hanno nessun'altra potenzialità edificatoria.

Infine a carico dell'acquirente resterà la cessione al G.S.E. s.p.a. (Gestore dei Servizi Energetici per conto dello Stato Italiano) dell'energia elettrica prodotta dall'impianto fotovoltaico riportato in catasto al foglio di mappa 21 particella 4289 sub 2 del comune di Ortona. Tale energia elettrica dovrà essere ceduta almeno fino a tutto l'anno 2033, in funzione dell'incentivo statale ricevuto ed in funzione anche dell'ipoteca volontaria descritta nel prossimo quesito.

**11) Accerti l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque non risulteranno non opponibili all'acquirente.**



- Con *Ipoteca volontaria* derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato, rogata dal Notaio Borrelli Loredana il 27/12/2013 rep. 30239/11735, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Chieti il 31/12/2013 con R.G. 21467 R.P. 2173, per la complessiva somma di € 820.000,00 (capitale di € 410.000,00), a favore di \*\*\*\*\* (oggi incorporata nella \*\*\*\*\* già generalizzata) e contro il Sig. \*\*\*\*\* (innanzi generalizzato), è stato ipotecato l'intero diritto di proprietà (1/1) degli immobili siti a Ortona (Ch) in C.da Bavi s.n.c., in catasto al foglio di mappa 21 particella 4289 sub 1 e 2, particella 4285 sub. 1 e 2, particelle 4283, 4286 e 4288. Risulta debitore non datore di ipoteca la società \*\*\*\*\*.
- Con *Verbale di Pignoramento immobili* del 24/07/2019 a firma dell'Avv. Maria Elisa Rubino, registrato dal Tribunale di Chieti il 16/08/2019 con il Cron. Mod. C 539 e Mod. F 468, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Chieti in data 28/10/2019 R.G. 19150 e R.P. 14526, a favore di \*\*\*\*\* e contro il Sig. \*\*\*\*\* (tutti in testa generalizzati), è stato pignorato l'intero diritto di proprietà (1/1) dei beni siti a Ortona (Ch) in C.da Bavi s.n.c., in catasto al foglio di mappa 21 particella 4289 sub 1 e 2, particella 4285 sub. 1 e 2, particelle 4283, 4286 e 4288.

**12) Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro, a norma del disposto di cui all'art. 568. 2° co. c.p.c. come introdotto ex D.L. n. 83/15.**

**DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI (Fg. 21 part. 4289 sub 1 e 2, part. 4285 sub. 1 e 2, part. 4283, 4286 e 4288) - vedi documentazione fotografica di cui all'allegato C**



CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE DI CHIETI  
geom. Fabio Marinelli  
Via Roma, 125 – 66010 Roccamontepiano (Ch)  
Pers. 3284921104  
e-mail: [f.marinelli@email.it](mailto:f.marinelli@email.it)  
p.e.c.: [fabio.marinelli1@geopec.it](mailto:fabio.marinelli1@geopec.it)

Immobili siti a Ortona (Ch) in C.da Bavi s.n.c. e costituiti da serra multi tunnel per attività agricola florovivaistica non ancora in esercizio (part. 4289 sub. 1) con sovrastante impianto fotovoltaico attualmente in produzione (part. 4289 sub. 2), compreso manufatto adibito all'alloggiamento dei locali tecnici (part. 4285 sub. 1 e 2) ed incluso i terreni circostanti (part. 4283, 4286 e 4288). Il luogo è ben accessibile perché collegato alle arterie di comunicazione principali, ossia dista meno di 1 km dalla S.S. 16, circa 4 km dal raccordo autostradale di Ortona e circa 6 km dal porto della stessa città. Gli immobili confinano con la strada comunale e con altri terreni a destinazione agricola, sono ubicati in zona pianeggiante, godono di una buona esposizione e quindi le caratteristiche climatiche sono adatte alla loro utilità. La serra di forma rettangolare ha una superficie totale pari a  $92,50 \times 67,20 = \text{mq } 6.216,00$  con 7 navate, modello Multisun 9600 dps a doppia falda dritta, ciascuna larga ml 9,60 con altezze di gronda pari a ml 4,50 e di colmo pari a ml 6,45. La struttura portante (ossia montanti, capriate, piedritti, catene, tiranti, traversi, tubolari, profili e bulloneria varia) è realizzata in acciaio zincato ancorata al suolo mediante innesti tubolari immersi in plinti di cemento armato. La copertura di colmo per 3 navate è costituita da pannelli fotovoltaici esposti sulla falda di sud, mentre quella di nord e tutta la copertura di colmo delle altre 4 navate è realizzata in policarbonato ondulato trasparente, come del resto l'intera tamponatura perimetrale. Tale policarbonato ha una notevole resistenza ai raggi solari e alla grandine, garantisce un buon valore di isolamento termico e di risparmio energetico, ed infine le lastre sono autoestinguenti ma non del tutto infrangibili (vedi foto di cui *all'allegato C*). Il sistema di aerazione è garantito per tutte le navate dalle aperture di colmo motorizzate ed automatizzate, mediante apposita centralina di comando motori. Inoltre l'aerazione è possibile anche attraverso le 8 porte scorrevoli di testata (5+3)



realizzate con gli stessi materiali detti prima ed ognuna con dimensioni di ml 2,80 x 4,50 di

h. La struttura è dotata di:

- sensore di sicurezza per la rapida chiusura delle aperture di colmo in caso di forte vento o pioggia;
- controllo climatico attraverso quadro elettrico 1 clima con centralina elettronica e termostato modulante con sequenziatore impostabile dall'utente;
- impianto termico consistente in 5 termogeneratori di aria calda da 120.000 Kw ognuno, sospesi all'altezza delle capriate (si precisa però che manca il bombolone esterno per lo stoccaggio del gasolio);
- impianto elettrico interno costituito da 9 quadri a colonna per la distribuzione dell'energia di forza motrice;
- illuminazione e impianto di videosorveglianza, posti su 2 pali di metallo esterni e costituiti rispettivamente da 2 fari e 4 telecamere.
- impianto fotovoltaico avente potenza di 200 Kw e consistente in 816 pannelli, come detto installati in copertura, prodotti in Germania dalla Sonnenstromfabrik Centrosolar e rispondenti alle certificazioni ed alle caratteristiche previste dalle leggi vigenti in materia;
- impianto idrico di adduzione (si precisa però che manca l'impianto di irrigazione interno).

I locali tecnici relativi all'impianto fotovoltaico sono alloggiati in un piccolo manufatto di calcestruzzo prefabbricato, avente forma rettangolare e superficie lorda pari a ml 9,60 x 2,50 = mq 24,00 che ospita il box di consegna con il contatore controllato dal distributore



\*\*\*\*\*, il box per misure con i contatori di scambio, e il box utente contenente i trasformatori Inverter di marca Power-one.

Per quanto concerne i terreni circostanti aventi una superficie totale di 10.907,00 mq, si evidenzia che sono tutti incolti, tranne circa 1/4 della particella 4286 coltivata con uliveto nella zona di accesso agli immobili. Dette aree sono utilizzate come accesso dalla strada comunale, piazzale antistante, sistemazioni laterali e retrostante sopraelevata, il tutto sembrerebbe una corte esclusiva della serra multi tunnel.

### **CRITERIO DI VALUTAZIONE**

Nel caso in esame, la stima degli immobili è richiesta nell'ambito di una procedura di espropriazione immobiliare e, pertanto, la finalità va identificata nella loro caratteristica di essere "scambiati", in virtù della "utilità economica" che essi stessi possano dispiegare. Ne consegue che l'aspetto economico da riguardare vada individuato nella ricerca del cosiddetto "più probabile valore di mercato" con la corrispondente stima del più probabile prezzo a cui, in condizioni ordinarie, i beni possano essere scambiati.

I metodi seguiti per la valutazione dei beni pignorati sono:

- 1) il metodo analitico o finanziario che valuta un bene la cui utilità preminente è il reddito, attraverso la capitalizzazione del reddito netto al saggio ordinariamente riconosciuto dal mercato per quel tipo di investimento, ed eventualmente corretto per tener conto della particolare desiderabilità del bene da stimare;
- 2) il metodo detto per confronto o sintetico o per comparazione diretta, ossia 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.





Si ritiene doveroso premettere che attualmente il mercato immobiliare non è particolarmente attivo, e nella determinazione del più attendibile prezzo unitario da attribuire agli immobili oggetto di stima, si è tenuto conto di tutte quelle caratteristiche che influenzano il valore di mercato come: l'accessibilità, l'esposizione, la situazione urbanistica, la disponibilità, i collegamenti stradali, le caratteristiche climatiche, ecc..

Dopo attenta analisi e approfondita ponderazione di tutti gli elementi di rilievo, ho determinato il più probabile valore di mercato, acquisendo anche informazioni da agenti immobiliari e dall'Agenzia del Territorio di Chieti, nonché verificando i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.).

## **VALUTAZIONE**

Alla luce di quanto detto fin'ora, **riporto le stime del valore degli immobili in oggetto in un unico lotto:**

### *1) metodo analitico o finanziario (lotto unico)*

Il primo elemento da cui partire è il canone di locazione che assumo come valore a metro quadro di superficie lorda.

*Calcolo della superficie lorda totale (serra multi tunnel):*

$$ml\ 92,50 \times 67,20 = mq\ 6.216,00 \times \text{€}/mq\ 0,40 = \text{€}\ 2.486,40 \text{ ogni mese}$$

$$\text{Locazione annua} = \text{€}\ 2.486,40 \times 12 = \text{€}\ 29.836,80$$

*Capitalizzazione del reddito annuo netto, assumendo un saggio pari al 5,00 %.*

$$\text{Valore di mercato attraverso il saggio di capitalizzazione: } \text{€}\ 29.836,80 / 0,05 = \text{€}\ 596.736,00$$



2) metodo diretto o per confronto (lotto unico)

La metodologia operativa della stima del “procedimento diretto”, è fondata sulla comparazione tra il complesso delle caratteristiche dell’immobile in esame e quello di altri immobili sostanzialmente analoghi, di cui sono stati accertati i prezzi.

Il valore realmente affidabile per l’immobile in questione, è la banca dati delle quotazioni immobiliari dell’Agenzia delle Entrate (Osservatorio Mercato Immobiliare), attraverso la quale si possono ottenere i valori di mercato (€/mq riferito al semestre 1 dell’anno 2019) delle serre multi tunnel simili a quella di nostro interesse, nella località in cui la stessa è ubicata.

Nella fattispecie viene preso in considerazione il valore di mercato di capannoni tipici con destinazione produttiva nella zona extraurbana, microzona catastale n. 2, codice di zona R1, dove ricade il nostro immobile – (vedi allegato D). Si precisa che detti valori di mercato e di locazione, vengono dimezzati perché la serra multi tunnel si presenta con struttura leggera parzialmente danneggiata, ovviamente non esiste alcuna pavimentazione, e soprattutto non vi è produttività per via del fatto che tale immobile non è mai entrato in esercizio agricolo florovivaistico.

*Calcolo della superficie lorda totale (serra multi tunnel):*

Valore di mercato attraverso il metodo diretto:  $ml\ 92,50 \times 67,20 = mq\ 6.216,00 \times \text{€/mq}\ 100,00 = \text{€}\ 621.600,00$

Alla luce di quanto sopra, determino il valore di mercato della serra multi tunnel in argomento quale media dei valori sopra calcolati, ossia:

$(\text{€}\ 596.736,00 + \text{€}\ 621.600,00) / 2 = \text{€}\ 609.168,00$  in cifra tonda **€ 609.000,00**



A seguito di indagini che ho effettuato sul mercato, aggiungo alla cifra appena detta i valori della parte impiantistica e dei terreni, ossia:

- impianto fotovoltaico attualmente in produzione, considerando decadimento del rendimento dei pannelli almeno quinquennale, ma compreso manufatto per locali tecnici, trasformatori Inverter, contatori ecc. = 200 Kw x €/Kw 1.300,00 = **€ 260.000,00**
- termogeneratori per impianto termico = 5 x €/cad. 8.000,00 = **€ 40.000,00**
- colonne impianto elettrico per l'energia di forza motrice interna = 9 x €/cad. 5.000,00 = **€ 45.000,00**
- illuminazione e impianto di videosorveglianza esterno = **€ 5.000,00**
- la stima dei terreni agricoli in oggetto è ricompresa nel valore della serra multi tunnel, perché le aree sono incolte, non hanno nessun'altra potenzialità edificatoria ed in realtà costituiscono la corte esclusiva dello stesso stabile. Si apprezza il valore del solo uliveto (parte della particella 4286) =  $\text{mq } 6.922 / 4 = \text{mq } 1.730,50$  x €/mq 2,00 = **€ 3.461,00**

**Valore lotto unico € 962.461,00 in cifra tonda € 962.000,00**

**13) Dica se il compendio pignorato debba essere posto in vendita in uno o più lotti, precisando per ogni ipotesi la descrizione esatta da riportare nella emananda ordinanza di vendita (ubicazione, consistenza, confini e dati catastali) ed il relativo prezzo d'asta.**

L'immobile dovrà essere venduto in un unico lotto.

**Descrizione da riportare nella emananda ordinanza di vendita:**



## LOTTO UNICO

### Intero diritto di proprietà di:

Serra multi tunnel per attività agricola florovivaistica con sovrastante impianto fotovoltaico, compreso manufatto adibito all'alloggiamento dei locali tecnici e terreni circostanti. Immobili siti a Ortona (Ch) in C.da Bavi s.n.c., ben accessibili perché collegati alle arterie di comunicazione principali, ossia distanti meno di 1 km dalla S.S. 16, circa 4 km dal raccordo autostradale di Ortona e circa 6 km dal porto della stessa città. I beni confinano con la strada comunale e con altri terreni a destinazione agricola, sono ubicati in zona pianeggiante, godono di una buona esposizione e quindi le caratteristiche climatiche sono adatte alla loro utilità. La serra di forma rettangolare ha una superficie totale di mq 6.216,00 con 7 navate, modello Multisun 9600 dps a doppia falda dritta, con altezze di gronda pari a ml 4,50 e di colmo pari a ml 6,45. La struttura portante (ossia montanti, capriate, piedritti, catene, tiranti, traversi, tubolari, profili e bulloneria varia) è realizzata in acciaio zincato ancorata al suolo mediante innesti tubolari immersi in plinti di cemento armato. La copertura di colmo per 3 navate è costituita da pannelli fotovoltaici esposti sulla falda di sud, mentre quella di nord e tutta la copertura di colmo delle altre 4 navate è realizzata in policarbonato ondulato trasparente, come del resto l'intera tamponatura perimetrale. Tale policarbonato ha una notevole resistenza ai raggi solari e alla grandine, garantisce un buon valore di isolamento termico e di risparmio energetico, ed infine le lastre sono autoestinguenti. Il sistema di aerazione è garantito per tutte le navate dalle aperture di colmo motorizzate ed automatizzate mediante apposita centralina di comando motori. Inoltre l'aerazione è possibile anche attraverso le 8 porte scorrevoli di testata (5+3)



realizzate con gli stessi materiali detti prima, ognuna con dimensioni di ml 2,80 x 4,50 di h.

La struttura è dotata di:

- sensore di sicurezza per la rapida chiusura delle aperture di colmo in caso di forte vento o pioggia;
- controllo climatico attraverso quadro elettrico 1 clima con centralina elettronica e termostato modulante con sequenziatore impostabile dall'utente;
- impianto termico consistente in 5 termogeneratori di aria calda da 120.000 Kw ognuno, sospesi all'altezza delle capriate;
- impianto elettrico interno costituito da 9 quadri a colonna per la distribuzione dell'energia di forza motrice;
- illuminazione e impianto di videosorveglianza, posti su 2 pali di metallo esterni e costituiti rispettivamente da 2 fari e 4 telecamere.
- impianto fotovoltaico funzionante ed in perfetta produzione, avente potenza di 200 Kw e consistente in 816 pannelli, installati in copertura, prodotti in Germania dalla Sonnenstromfabrik Centrosolar e rispondenti alle certificazioni ed alle caratteristiche previste dalle leggi vigenti in materia;
- impianto idrico.

I locali tecnici relativi all'impianto fotovoltaico sono alloggiati in un piccolo manufatto di calcestruzzo prefabbricato, avente forma rettangolare e superficie lorda di mq 24,00 che ospita il box di consegna con il contatore controllato dal distributore \*\*\*\*\* , il box



CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE DI CHIETI  
geom. Fabio Marinelli  
Via Roma, 125 – 66010 Roccamontepiano (Ch)  
Pers. 3284921104  
e-mail: [f.marinelli@email.it](mailto:f.marinelli@email.it)  
p.e.c.: [fabio.marinelli1@geopec.it](mailto:fabio.marinelli1@geopec.it)

per misure con i contatori di scambio, e il box utente contenente i trasformatori Inverter di marca Power-one.

I terreni circostanti, aventi una superficie totale di 10.907,00 mq, sono tutti incolti tranne circa 1/4 della particella 4286 coltivata con uliveto nella zona di accesso agli immobili. Dette aree sono utilizzate come accesso dalla strada comunale, piazzale antistante e sistemazioni laterali e retrostante sopraelevata.

Per maggiori informazioni sulle caratteristiche dell'intero stabile si può fare riferimento alla relazione di stima.

Gli immobile sono censiti nel comune di Ortona (Ch) in catasto al foglio di mappa 21 particella 4289 sub 1 e 2, particella 4285 sub. 1 e 2, particelle 4283, 4286 e 4288.

I terreni di cui al foglio di mappa 21 particelle 4283, 4286 e 4288, necessitano di una semplice variazione colturale in catasto, mentre dal punto di vista urbanistico le unità immobiliari urbane, di cui al foglio di mappa 21 particella 4289 sub 1 e 2, particella 4285 sub. 1 e 2, sono state giustamente assentite e sono dotate di regolare Certificato di Agibilità previsto dalle leggi vigenti in materia.

**Valore lotto unico € 962.000,00**

**14) Descriva analiticamente tutte le formalità pregiudizievoli che dovranno essere cancellate con l'emanando decreto di trasferimento.**

- *Ipoteca volontaria* derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato, rogata dal Notaio Borrelli Loredana il 27/12/2013 rep. 30239/11735, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Chieti il 31/12/2013 con R.G. 21467 R.P. 2173, per la



complessiva somma di € 820.000,00 (capitale di € 410.000,00), a favore di \*\*\*\*\* (oggi incorporata nella \*\*\*\*\* già generalizzata) e contro il Sig. \*\*\*\*\* (innanzi generalizzato), con la quale è stato ipotecato l'intero diritto di proprietà (1/1) degli immobili siti a Ortona (Ch) in C.da Bavi s.n.c., in catasto al foglio di mappa 21 particella 4289 sub 1 e 2, particella 4285 sub. 1 e 2, particelle 4283, 4286 e 4288. Risulta debitore non datore di ipoteca la società \*\*\*\*\*.

- *Verbale di Pignoramento immobili* del 24/07/2019 a firma dell'Avv. Maria Elisa Rubino, registrato dal Tribunale di Chieti il 16/08/2019 con il Cron. Mod. C 539 e Mod. F 468, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Chieti in data 28/10/2019 R.G. 19150 e R.P. 14526, a favore di \*\*\*\*\* e contro il Sig. \*\*\*\*\* (tutti in testa generalizzati), con il quale è stato pignorato l'intero diritto di proprietà (1/1) dei beni siti a Ortona (Ch) in C.da Bavi s.n.c., in catasto al foglio di mappa 21 particella 4289 sub 1 e 2, particella 4285 sub. 1 e 2, particelle 4283, 4286 e 4288.

**15) Riferisca il tutto con relazione scritta, anche su supporto informatico (DVD) corredata dai relativi elaborati (disegni, eventuali foto, descrizione per avviso d'asta e questionario riassuntivo dei dati essenziali).**

Confrontare gli allegati alla presente relazione di stima.

**16) ESPRIMA UN PARERE IN RELAZIONE ALLA PROBABILITA' CHE DALLA VENDITA POSSA RICAVARSI UN PREZZO SUPERIORE DEL 50 % DEL VALORE DEL BENE.**



CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE DI CHIETI  
geom. Fabio Marinelli  
Via Roma, 125 – 66010 Roccamontepiano (Ch)  
Pers. 3284921104  
e-mail: [f.marinelli@email.it](mailto:f.marinelli@email.it)  
p.e.c.: [fabio.marinelli1@geopec.it](mailto:fabio.marinelli1@geopec.it)

Credo che dalla vendita non possa ricavarsi un prezzo superiore del 50 % del valore del bene, ossia credo che dalla vendita non possa ricavarsi più di € 1.443.000,00.

**17) Verifichi le certificazioni ex art. 6 D.L.vo 311/06.**

Gli immobili non sono dotati di attestato di certificazione energetica.

Avendo espletato l'incarico affidatomi, rassegno la presente relazione di stima, restando a disposizione per ogni chiarimento.

Allegati alla presente relazione di stima:

- A. *Ispezioni ipotecarie del 29/01/2020;*
- B. *Planimetrie delle unità immobiliari e stralcio cartografico;*
- C. *Documentazione fotografica degli immobili pignorati;*
- D. *Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I).*

Roccamontepiano il 04/02/2020

Il Tecnico Esperto

geom. Fabio Marinelli

