

**MMSTUDIO**  
MASSIMILIANO MATRICARDI ARCHITETTO



**indirizzo** | Via Domenico Caraceni, 19 | 66026 - Ortona (CH)

**c.f.** | MTR MSM 91T11 E435R

**mobile** | +39 320 4620347

**mail** | matricardimassimiliano@gmail.com

**pec** | massimiliano.matricardi@archiworldpec.it

## Tribunale Ordinario di Chieti

Area Civile | Fallimentare



Il tecnico



**promossa da** | Curatore Dott. Giordano Albanese

**oggetto** | Liquidazione Giudiziale | R.G. 9/2024

**giudice** | Dott. Alessandro Chiauzzi

**PE**

**PERIZIA ESTIMATIVA**

**l'esperto stimatore** | Arch. Massimiliano Matricardi

**data** | 02.10.2024

TRIBUNALE ORDINARIO DI CHIETI  
AREA CIVILE | FALLIMENTARE

PERIZIA ESTIMATIVA

PROMOSSA DA: CURATORE DOTT. GIORDANO ALBANESE

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE | R.G. 9/2024  
GIUDICE: DOTT. ALESSANDRO CHIAUZZI

INDICE

- 1 PREMESSA
- 2 PERIZIA ESTIMATIVA
- 3 ELENCO ALLEGATI



TRIBUNALE ORDINARIO DI CHIETI  
AREA CIVILE | FALLIMENTARE

PERIZIA ESTIMATIVA

PROMOSSA DA: CURATORE DOTT. GIORDANO ALBANESE

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE | R.G. 9/2024  
GIUDICE: DOTT. ALESSANDRO CHIAUZZI

## 1 PREMESSA

Il sottoscritto Arch. Massimiliano MATRICARDI, nato a Lanciano (CH) il 11.12.1991 e residente in Ortona (CH), iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Chieti al n. 1261, nominato Esperto Stimatore dal Curatore Dott. Giordano Albanese in data 20.05.2024, rimette la seguente relazione, in merito alla liquidazione giudiziale relativa alla ditta **\*\*\*omissis\*\*\***.

## 2 PERIZIA ESTIMATIVA

Le operazioni peritali hanno avuto inizio in data 05.06.2024, presso il capannone industriale della ditta **\*\*\*omissis\*\*\***, sito in località Campotrino di San Martino sulla Marrucina (CH), alla presenza del Curatore Dott. Giordano Albanese e del Sig. **\*\*\*omissis\*\*\***, socio della ditta **\*\*\*omissis\*\*\***.

Dopo una prima disamina dello stato dei luoghi, consistita in una ricognizione visiva e fotografica dei luoghi di interesse, lo scrivente, coadiuvato dai convenuti, ha effettuato l'inventario delle attrezzature di proprietà della ditta, documentando il tutto attraverso apposito rilievo fotografico.

Successivamente, ho preso visione dell'unità al piano primo, identificata all'Agenzia delle Entrate della Provincia di Chieti al Foglio n. 6 - Particella 4084 - Sub. 3, per il quale si sono riscontrate importanti difformità catastali, dato che non è mai stata effettuata la variazione catastale per il cambio di destinazione d'uso e fusione di più unità.

Dal punto di vista della conformità urbanistica, si sono rilevate difformità, da verificare con il reperimento della documentazione tecnica presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di San Martino sulla Marrucina e con un rilievo metrico puntuale.

Infine, lo scrivente ha individuato i terreni, identificati catastalmente al Foglio n. 6 - Particelle 4085-4160-4162-4164, in maniera da concludere la rassegna dei beni interessati dalla procedura sul territorio di San Martino sulla Marrucina.

Il proseguo delle operazioni peritali è avvenuto in data 15.06.2024, presso un immobile in corso di costruzione sito in Via Nazionale Adriatica Nord di Francavilla al Mare (CH), alla presenza del Sig. **\*\*\*omissis\*\*\***, socio della ditta **\*\*\*omissis\*\*\***.

Lo scrivente ha effettuato una ricognizione del fabbricato, individuato all'Agenzia delle Entrate della Provincia di Chieti al Foglio n. 9 - Particella 4168, constatando che si tratta di un cantiere tuttora interrotto e prendendo atto delle numerose criticità che lo interessano, la più grave delle quali è sicuramente il completo allagamento del piano interrato, che ne rende impossibile il rilievo. Per il resto, il fabbricato risulta, al momento, recintato e inibito alla fruizione, anche occasionale, da parte di terzi.



TRIBUNALE ORDINARIO DI CHIETI  
AREA CIVILE | FALLIMENTARE

PERIZIA ESTIMATIVA

PROMOSSA DA: CURATORE DOTT. GIORDANO ALBANESE

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE | R.G. 9/2024  
GIUDICE: DOTT. ALESSANDRO CHIAUZZI

**COMUNE DI SAN MARTINO SULLA MARRUCINA**

**LOCALITÀ CAMPOTRINO | FOGLIO 6 - PARTICELLA 4084 - SUB. 3**

**Identificazione e descrizione sommaria del bene**

Si tratta di un'unità immobiliare adibita a ufficio, sita in località Campotrino, zona industriale a circa 2 km dal centro di San Martino sulla Marrucina. Catastralmente è così identificata:

- Foglio n. 6 - Particella 4084 - Sub. 3, categoria A/4, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 139,19 €.

La categoria catastale A/4 individua le abitazioni di tipo popolare, infatti l'unità era precedentemente adibita ad alloggio del custode dell'adiacente capannone industriale. Risulta chiaro, pertanto, come non sia stata effettuata la variazione catastale per il cambio di destinazione d'uso dell'unità, che, inoltre, risulta comunicante anche con l'unità immobiliare identificata catastalmente al Foglio n. 6 - Particella 4084 - Sub. 2, intestata alla società **\*\*\*omissis\*\*\***.

Si precisa, oltretutto, che l'unità oggetto di interesse non è dotata, al momento, di accesso autonomo e che l'unico accesso a disposizione proviene dalla suddetta unità identificata al Sub. 2. Nello specifico, l'accesso ai locali ad uso ufficio al piano primo avviene dallo showroom della ditta al piano terra attraverso un vano scala interno; una volta raggiunto il piano primo, si trovano i primi due uffici, della tipologia a veranda, che affacciano sul piazzale di ingresso al capannone industriale. Diversamente, attraverso il disimpegno centrale di distribuzione, si possono raggiungere tutti gli altri ambienti al piano primo: ulteriori n. 2 uffici, un archivio, un deposito e n. 3 w.c.

Tutti gli spazi interni presentano delle pavimentazioni in marmo, ad eccezione dei w.c. e dell'archivio, che presentano pavimentazioni in ceramica, e sono intonacati al civile, tranne nel locale a uso deposito, lasciato al grezzo, e nei n. 3 w.c., che presentano rivestimenti ceramici.

Gli infissi sono in alluminio senza taglio termico con vetro singolo e le porte interne in legno. Gli impianti risultano funzionanti con caldaia a gas metano ed elementi radianti in ghisa.

**Stato di possesso**

Per quanto riguarda lo stato di possesso del bene, in virtù dell'atto di compravendita Rep. 8162/2877 del 28.10.1983, a rogito del Notaio Alfredo Pretaroli, registrato a Chieti il 17.11.1983 al n. 3906 e trascritto il 15.11.1983 al n. 15569/13542, l'unità, catastalmente individuata al Sub. 3, come sopra specificato, risulta essere di proprietà della ditta **\*\*\*omissis\*\*\***, nonostante risulti, di fatto, "fusa" con una porzione residuale dell'unità catastalmente individuata al Sub. 2, di proprietà della società **\*\*\*omissis\*\*\***.

Attualmente, risulta essere occupata dagli intestatari e dai dipendenti della ditta, che svolgono al loro interno le proprie mansioni abituali.

**Verifica dell'esistenza di formalità gravanti sul bene**

Le formalità, che dovranno essere cancellate e, pertanto, risulteranno non opponibili all'acquirente, riguardano:

- due ipoteche giudiziali;
- una trascrizione di apertura della liquidazione giudiziale.

Nello specifico, si riportano di seguito le suddette formalità:

- Iscrizione presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Chieti - Servizio di Pubblicità Immobiliare, eseguita il 24.04.2018, repertorio n. 902 per *Ipoteca giudiziale derivante*



TRIBUNALE ORDINARIO DI CHIETI  
AREA CIVILE | FALLIMENTARE

PERIZIA ESTIMATIVA

PROMOSSA DA: CURATORE DOTT. GIORDANO ALBANESE

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE | R.G. 9/2024  
GIUDICE: DOTT. ALESSANDRO CHIAUZZI

da decreto ingiuntivo, emessa dal Tribunale Civile di L'Aquila, con formalità R.P. 1345 e R.G. 11789 del 12.07.2018;

- Iscrizione presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Chieti - Servizio di Pubblicità Immobiliare, eseguita il 24.04.2018, repertorio n. 916 per *Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo*, emessa dal Tribunale Civile di L'Aquila, con formalità R.P. 1346 e R.G. 11790 del 12.07.2018;

- Trascrizione presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Chieti - Servizio di Pubblicità Immobiliare, eseguita il 09.04.2024, repertorio n. 32 per *Atto giudiziario - Sentenza di apertura della liquidazione giudiziale*, emesso dal Tribunale di Chieti, con formalità R.P. 7752 e R.G. 9902 del 28.05.2024.

L'acquirente, pertanto, dovrà tenere conto delle suddette formalità cancellabili tramite decreto di trasferimento.

Non si segnalano vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o vincoli di carattere storico-artistico.

Infine, sul bene in oggetto non ricadono oneri di natura condominiale.

Verifica della conformità urbanistica e catastale del bene

Dal punto di vista della destinazione urbanistica dell'area in cui ricade l'unità immobiliare in oggetto, si fa riferimento al Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune di San Martino sulla Marrucina in data 21.08.2024, che si allega alla presente relazione (ved. Allegato n. 7). Dall'esame del predetto CDU si è riscontrato che l'area in oggetto ricade all'interno della **Zona D1 - Produttiva Industriale Esistente** (paragrafo 1.3, lettera d-1 N.T.A.), per cui si rimanda alla lettura approfondita dello stesso per prendere visione dei parametri edilizi e degli indici edificatori.

A seguito dell'esame degli atti rinvenuti, in riferimento all'immobile di cui alla presente procedura, si sono rilevate le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia n. 45 del 11.11.1983, intestata alla ditta **\*\*\*omissis\*\*\***, per la costruzione di un opificio industriale per la lavorazione dei marmi;
- Concessione Edilizia n. 38 del 25.06.1984, intestata alla ditta **\*\*\*omissis\*\*\***, per la variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia n. 45 dell'11.11.1983;
- Autorizzazione di Agibilità per il capannone ad uso industriale del 19.11.1986;
- Concessione Edilizia n. V4-P3 del 01.08.1988, intestata alla ditta **\*\*\*omissis\*\*\***, per la costruzione di un opificio industriale in ampliamento e completamento di insediamento esistente;
- Concessione Edilizia n. V5-P1 del 07.01.1989, intestata alla ditta **\*\*\*omissis\*\*\***, per la costruzione di una tettoia con struttura non stabilmente fissata al suolo;
- Autorizzazione di Agibilità per il capannone in ampliamento e la tettoia del 14.07.1990;
- Concessione Edilizia n. V5-P4 del 13.12.1990, intestata alla ditta **\*\*\*omissis\*\*\***, per la costruzione di un fabbricato ad uso industriale;
- Variante alla Concessione Edilizia n. V5-P4 del 13.12.1990, intestata alla ditta **\*\*\*omissis\*\*\***;
- Concessione Edilizia del 28.05.1991, intestata alla ditta **\*\*\*omissis\*\*\***;
- Integrazione del 08.06.1994 alla Concessione Edilizia del 28.05.1991, intestata alla ditta **\*\*\*omissis\*\*\***, per l'ampliamento di un complesso industriale;
- Concessione Edilizia n. V4-P5 del 03.10.1994, intestata alla ditta **\*\*\*omissis\*\*\***, per l'ampliamento di un complesso industriale - variante di ubicazione e proroga di anni uno;



TRIBUNALE ORDINARIO DI CHIETI  
AREA CIVILE | FALLIMENTARE

PERIZIA ESTIMATIVA

PROMOSSA DA: CURATORE DOTT. GIORDANO ALBANESE

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE | R.G. 9/2024  
GIUDICE: DOTT. ALESSANDRO CHIAUZZI

- Concessione Edilizia n. V4-P4 del 07.02.1995, intestata alla ditta **\*\*\*omissis\*\*\***, per l'esecuzione di opere finalizzate al collegamento funzionale di un opificio industriale;
- Concessione Edilizia n. V5-P1 del 30.12.1995, intestata alla ditta **\*\*\*omissis\*\*\***, per la variante alla Concessione Edilizia n. V4-P4 del 07.02.1995;
- Variante del 31.01.1996 alla Concessione Edilizia n. V5-P1 del 30.12.1995, intestata alla ditta **\*\*\*omissis\*\*\***, per il collegamento locali aziendali in località Campotrino;
- Variante del 10.06.1996 alla Concessione Edilizia n. V4-P5 del 03.10.1994, intestata alla ditta **\*\*\*omissis\*\*\***, per la modifica della ripartizione interna;
- Concessione Edilizia n. V1-P4 del 25.05.1995, intestata alla ditta **\*\*\*omissis\*\*\***, per l'ampliamento di un fabbricato ad uso industriale;
- Concessione Edilizia n. V1-P3 del 16.07.1996, intestata alla ditta **\*\*\*omissis\*\*\***, per la variante alla Concessione Edilizia n. V5-P1 del 30.12.1995, per il collegamento dei locali aziendali;
- Autorizzazione di Agibilità per l'ampliamento del complesso industriale e lo scarico delle acque reflue del 24.07.1996;
- Certificato di Agibilità per il capannone industriale con annessi uffici ed esposizione del 24.07.1996;
- Concessione Edilizia n. V1-P1 del 16.04.1997, intestata alla ditta **\*\*\*omissis\*\*\***, per la variante alla Concessione Edilizia n. V1-P3 del 16.07.1996, per il collegamento dei locali aziendali in località Campotrino.

Le pratiche edilizie sopra riportate sono tutte quelle che è stato possibile riscontrare presso il Settore Tecnico del Comune di San Martino sulla Marrucina; inoltre, una richiesta di accesso agli atti in riferimento alla ditta **\*\*\*omissis\*\*\*** è stata inviata anche al SUAP Chietino-Ortonese, trattandosi di un opificio industriale; tuttavia, il SUAP ha risposto all'istanza in maniera negativa, non avendo rilevato alcuna pratica ulteriore.

In seguito all'esame delle suddette pratiche, si rileva che l'unità immobiliare in questione risulta urbanisticamente difforme rispetto all'ultimo titolo assentito, per le seguenti motivazioni:

- difformità relative al dimensionamento e al posizionamento delle aperture;
- diversa disposizione delle partizioni interne, con conseguente definizione di spazi diversi;
- mancato riscontro della scala a chiocciola di accesso all'unità dall'interno del capannone.

Dal punto di vista catastale, l'unità immobiliare in questione risulta denunciata e accatastata con planimetria, a firma del Geom. Enrico Rispoli, presentata al Nuovo Catasto Edilizio Urbano - Ufficio Tecnico Erariale di Chieti, in data 12.09.1986.

Lo stato dei luoghi risulta difforme rispetto alla planimetria catastale sopra menzionata; la difformità principale riguarda, come già accennato in precedenza, il fatto che non sia stata aggiornata la situazione catastale di pari passo con la situazione urbanistica: nello specifico, allo stato dei luoghi attuale, l'unità di cui al Sub. 3 risulta fusa all'unità di cui al Sub. 2 ed è stata modificata la sua destinazione d'uso da residenziale ad ufficio. A queste modifiche, avvenute urbanisticamente con regolare presentazione di apposita pratica edilizia, non si è dato seguito con la variazione catastale.

Per il resto, si sono riscontrate ulteriori difformità riguardanti:

- il dimensionamento e il posizionamento delle aperture;
- la diversa distribuzione degli spazi interni;
- l'assenza della scala a chiocciola di accesso all'unità.



TRIBUNALE ORDINARIO DI CHIETI  
AREA CIVILE | FALLIMENTARE

PERIZIA ESTIMATIVA

PROMOSSA DA: CURATORE DOTT. GIORDANO ALBANESE

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE | R.G. 9/2024  
GIUDICE: DOTT. ALESSANDRO CHIAUZZI

Gli oneri per la regolarizzazione delle difformità riscontrate ricadono in capo all'acquirente, che ha la facoltà di condonare/sanare le difformità riscontrate entro 120 giorni dall'emissione del decreto di trasferimento, ai sensi del combinato art. 46 comma 5 del DPR 380/2001 e dell'art. 40 comma 6 della L. 47/1985, così come confermato nell'art. 32 comma 25 della L. 326/2003.

Lo scrivente stima tali oneri per un importo di circa € 2.500,00 oltre cassa previdenziale e iva di legge (se dovuta), comprensivi di spese per pratiche urbanistiche, spese tecniche ed eventuali sanzioni amministrative.

Per un esame più approfondito relativo alla lettura della planimetria catastale e allo stato dei luoghi rilevato, con l'individuazione delle difformità riscontrate, si rimanda alla lettura dell'Allegato n. 3 (Planimetrie catastali), dell'Allegato n. 4 (Planimetrie dello stato dei luoghi) e dell'Allegato n. 5 (Planimetrie con evidenziazione delle difformità).

Infine, è stato possibile accertare che sull'immobile in oggetto non sono presenti usi civici, livelli o censi e non ricadono oneri di natura condominiale.

Determinazione del valore di stima del bene

Il metodo di stima adottato per la valutazione dell'unità immobiliare è quello sintetico comparativo, cioè per raffronto diretto con beni simili a quello in esame, dei quali sono noti i prezzi di mercato.

I predetti dati sono stati acquisiti con ricerche di mercato opportunamente interpolati e adattati al bene oggetto di stima.

Sono state tenute in considerazione tutte le qualità intrinseche ed estrinseche del bene in esame, tenendo conto:

- delle condizioni generali dell'unità immobiliare;
- della sua ubicazione;
- delle caratteristiche costruttive e architettoniche;
- delle valutazioni risultanti presso l'Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Comune di San Martino sulla Marrucina - Extraurbana/Restante territorio - secondo semestre 2023.

Come innanzi accennato, sulla scorta di tali elementi, il prezzo di vendita è stato da me stabilito, oltre che dalla consultazione dei giornali locali editi dalle agenzie immobiliari, dalle indagini condotte nella zona in cui il bene ricade, dalla consultazione delle valutazioni risultanti presso l'Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari, si ritiene accettabile un valore al mq per superficie lorda vendibile pari a Euro/mq 750,00.

Pertanto, sulla scorta dei rilievi e delle misurazioni effettuate durante l'accesso, si evince quanto segue:

TABELLA DI CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA			
Destinazione	S.L. comm. (mq)	Coeff.	Sup. ragguagliata (mq)
Locali principali	59,50	1,00	59,50
Balconi	3,60	0,25	0,90
<b>Totale superficie commerciale ragguagliata (mq)</b>			<b>60,40</b>



TRIBUNALE ORDINARIO DI CHIETI  
AREA CIVILE | FALLIMENTARE

PERIZIA ESTIMATIVA

PROMOSSA DA: CURATORE DOTT. GIORDANO ALBANESE

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE | R.G. 9/2024  
GIUDICE: DOTT. ALESSANDRO CHIAUZZI

Avendo ritenuto accettabile il valore al mq per superficie lorda vendibile precedentemente specificato, si definisce il valore come di seguito riportato:

Identificativo unità	Sup. ragguagliata (mq)	Prezzo unitar. (€/mq)	Valore (€)
Foglio 6 - Part. 4084 - Sub. 3	60,40	750,00	45.300,00

Il valore di mercato appena stabilito, tuttavia, va necessariamente ridotto sulla base delle difformità gravanti sulle unità in oggetto, che ricadranno sull'acquirente, oltre a necessitare di un deprezzamento alla luce dello stato di manutenzione e di conservazione dell'unità. Arrotondando il valore in cifra tonda, infine, si rimanda alla tabella seguente per il valore di vendita definitivo dell'unità immobiliare:

TABELLA DI CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO DEL BENE	
Valore commerciale complessivo	€ 45.300,00
Deprezzamento dovuto alle difformità riscontrate	- € 2.500,00
Deprezzamento dovuto allo stato di manutenzione (20%)	- € 8.700,00
Arrotondamento	- € 100,00
<b>Totale valore di vendita</b>	<b>€ 34.000,00</b>

Avviso d'asta

La presente relazione di perizia viene caricata telematicamente sul preposto portale ed è corredata da disegni, foto, descrizione per l'avviso d'asta e il seguente questionario riassuntivo dei dati essenziali.

PROCEDIMENTO DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE R.G. n. 9/2024	
Promossa da	Curatore Dott. Giordano Albanese
Giudice delegato	Dott. Alessandro Chiauzzi
Esperto stimatore	Arch. Matricardi Massimiliano

LOTTO UNICO	
Destinazione d'uso	Ufficio
Prezzo base d'asta	€ 34.000,00
Comune	San Martino sulla Marrucina
Provincia	Chieti



TRIBUNALE ORDINARIO DI CHIETI  
AREA CIVILE | FALLIMENTARE

PERIZIA ESTIMATIVA

PROMOSSA DA: CURATORE DOTT. GIORDANO ALBANESE

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE | R.G. 9/2024  
GIUDICE: DOTT. ALESSANDRO CHIAUZZI

Indirizzo	Località Campotrino, Zona Industriale		
Diritti	Proprietà	Quota	1/1
Note	-		

IDENTIFICATIVI CATASTALI

Foglio	Particella	Sub.	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza
6	4084	3	-	A/4	3	3,5 vani

DESCRIZIONE SINTETICA DELL'IMMOBILE

Superficie commerciale	60,40 mq
Anno di costruzione	1984
Conformità urbanistica	Difforme
Occupazione immobile	Attualmente occupato dagli intestatari e i dipendenti della ditta
Stato di manutenzione	Discreto
Qualità finiture	Discrete
Impianti	Funzionanti
ACS	Funzionante
Pertinenze	Balcone con affaccio su capannone

ELENCO TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI

Nota	Iscrizione	Data
Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo	902	24.04.2018
Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo	916	24.04.2018
Atto giudiziario - Sentenza di apertura della liquidazione giudiziale	32	09.04.2024



TRIBUNALE ORDINARIO DI CHIETI  
AREA CIVILE | FALLIMENTARE

PERIZIA ESTIMATIVA

PROMOSSA DA: CURATORE DOTT. GIORDANO ALBANESE

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE | R.G. 9/2024  
GIUDICE: DOTT. ALESSANDRO CHIAUZZI

DESCRIZIONE PER AVVISO D'ASTA  
Liquidazione Giudiziale R.G. n. 9/2024

LOTTO UNICO

Proprietà per 1/1 di un'unità immobiliare ad uso ufficio, che si sviluppa al piano primo di un immobile ad uso industriale e commerciale, con accessi plurimi dall'esterno, sito su lotto pianeggiante in località Campotrino, all'interno della zona industriale di San Martino sulla Marrucina, a circa 2 km dal centro cittadino.

L'unità in oggetto è distinta all'Agenzia delle Entrate della Provincia di Chieti con le seguenti specifiche:

- Foglio n. 6 - Particella 4084 - Sub. 3, categoria A/4, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 139,19 €.

L'accesso all'unità avviene attraverso un vano scala interno, facente parte di un'altra unità immobiliare in possesso di un'altra ditta; pertanto, l'unità in esame non possiede, allo stato attuale dei luoghi, un accesso distinto e autonomo, oltre a risultare direttamente comunicante con l'unità identificata catastalmente al Foglio n. 6 - Particella 4084 - Sub. 2.

Internamente, l'unità si presenta in discrete condizioni di manutenzione ed è caratterizzata da n. 2 uffici e un bagno di servizio. Tutti gli spazi interni presentano delle pavimentazioni in marmo e sono intonacati al civile, ad eccezione del w.c., che presenta pavimentazione e rivestimenti in ceramica.

Gli infissi sono in alluminio senza taglio termico con vetro singolo e le porte interne in legno. Gli impianti risultano funzionanti con caldaia a gas metano ed elementi radianti in ghisa.

Esternamente, l'immobile presenta dei prospetti bisognosi di manutenzione.

- Superficie commerciale ragguagliata per un totale di mq 60,40;
- Dati catastali: Foglio n. 6 - Particella 4084 - Sub. 3, categoria A/4, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 139,19 €;
- Difformità urbanistiche rilevate: difformità relative al posizionamento e al dimensionamento delle aperture, alla diversa distribuzione degli spazi interni e all'assenza della scala a chiocciola di accesso all'unità dal capannone industriale.

**PREZZO A BASE D'ASTA: € 34.000,00 (Euro Trentaquattromila/00)**



TRIBUNALE ORDINARIO DI CHIETI  
AREA CIVILE | FALLIMENTARE

PERIZIA ESTIMATIVA

PROMOSSA DA: CURATORE DOTT. GIORDANO ALBANESE

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE | R.G. 9/2024  
GIUDICE: DOTT. ALESSANDRO CHIAUZZI

**COMUNE DI FRANCAVILLA AL MARE**  
**VIA NAZIONALE ADRIATICA NORD | FOGLIO 9 - PARTICELLA 4168**

**Identificazione e descrizione sommaria del bene**

Si tratta di un compendio immobiliare in corso di costruzione, sito in Via Nazionale Adriatica Nord di Francavilla al Mare, a circa 1,5 km dal centro cittadino e molto ben connesso a tutte le principali arterie stradali e vie di comunicazione provinciali. Catastalmente è così identificata:

- Foglio n. 9 - Particella 4168, categoria F/3.

La categoria catastale F/3 individua le unità in corso di costruzione, infatti si tratta proprio di un cantiere mai terminato e ormai abbandonato da alcuni anni, recintato e inibito alla fruizione da parte di terzi.

L'accesso all'unità avviene tramite una rampa presente sul prospetto sud-est, dal quale si giunge a una corte esterna dell'immobile che, a sua volta, conduce all'ingresso dell'unità.

La superficie interna è dotata di solai di calpestio e interpiano allo stato grezzo, così come le tamponature perimetrali e le scale in c.a. di accesso al piano primo. Gli ambienti non sono dotati di partizioni interne, pertanto non è riconoscibile né la destinazione d'uso degli ambienti né la conformità all'ultimo progetto depositato agli atti del Comune di Francavilla al Mare.

Il piano terra dell'unità presenta, al momento, n. 6 accessi dalla corte esterna perimetrale e n. 1 accesso dal piano interrato, al quale, in ogni caso, lo scrivente è stato impossibilitato ad accedere, a causa del totale allagamento dei locali.

Il piano primo presenta una porzione totalmente incompleta, caratterizzata solamente dalle riprese strutturali dei pilastri del piano terra; la porzione terminale orientata a sud-est, invece, presenta ambienti tamponati e separati tramite un solaio interpiano da un locale sottotetto inaccessibile con copertura a falde inclinate. Tale porzione al piano primo presenta alcune partizioni interne che, in ogni caso, non permettono la lettura delle destinazioni d'uso originarie.

Infine, la porzione al piano primo esposta a sud-ovest risulta inaccessibile allo scrivente, data la presenza di una porta chiusa con lucchetto, del quale la proprietà non possiede la chiave d'ingresso; nonostante tutto, dal rilievo fotografico e dalla documentazione reperita al Settore Tecnico del Comune di Francavilla al Mare, è stato possibile definire in maniera qualitativa le partizioni interne e le aperture dell'ambiente in questione.

Come già anticipato, tutti gli spazi interni ed esterni si trovano allo stato grezzo, privo di finiture, ma anche di partizioni interne, infissi, impianti e incompleto sotto ogni punto di vista. L'assenza di finiture e di elementi di copertura potrebbero aver inevitabilmente compromesso anche gli elementi strutturali, che mostrano segnali di ammaloramento dovuti soprattutto al loro assoggettamento agli agenti atmosferici: si possono apprezzare, infatti, l'ammaloramento dei calcestruzzi e l'ossidazione delle armature, materiali che dovranno essere eventualmente sottoposti a indagini per verificarne la qualità e la resistenza, oltre che l'eventuale stato di carbonatazione.

Al piano interrato, come già accennato in precedenza, la situazione è ancora più grave, a causa del totale allagamento dei locali e la presenza dell'acqua stagnante che, oltre a provocare un pregiudizio agli elementi strutturali, rappresenta un'ulteriore emergenza anche dal punto di vista igienico-sanitario.

**Stato di possesso**

Per quanto riguarda lo stato di possesso del bene, in virtù dell'atto di compravendita del 22.07.1993, a rogito del Notaio Pasquale Rozzi, registrato a Pescara il 06.08.1993 al n. 578, Rep. n. 28096, l'uni-



TRIBUNALE ORDINARIO DI CHIETI  
AREA CIVILE | FALLIMENTARE

PERIZIA ESTIMATIVA

PROMOSSA DA: CURATORE DOTT. GIORDANO ALBANESE

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE | R.G. 9/2024  
GIUDICE: DOTT. ALESSANDRO CHIAUZZI

tà, catastalmente individuata al Foglio n. 9 - Particella 4168, come sopra specificato, risulta essere di proprietà della ditta **\*\*\*omissis\*\*\***.

Attualmente, la stessa risulta essere inoccupata, in quanto trattasi di immobile in corso di costruzione, mai terminato e abbandonato da alcuni anni.

Verifica dell'esistenza di formalità gravanti sul bene

La formalità che dovrà essere cancellata e, pertanto, risulterà non opponibile all'acquirente, riguarda una trascrizione di apertura della liquidazione giudiziale.

Nello specifico, si riporta di seguito la suddetta formalità:

- Trascrizione presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Chieti - Servizio di Pubblicità Immobiliare, eseguita il 09.04.2024, repertorio n. 32 per *Atto giudiziario - Sentenza di apertura della liquidazione giudiziale*, emesso dal Tribunale di Chieti, con formalità R.P. 7752 e R.G. 9902 del 28.05.2024.

L'acquirente, pertanto, dovrà tenere conto della suddetta formalità cancellabile tramite decreto di trasferimento.

Non si segnalano vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o vincoli di carattere storico-artistico.

Infine, sul bene in oggetto non ricadono oneri di natura condominiale.

Verifica della conformità urbanistica e catastale del bene

Dal punto di vista della destinazione urbanistica dell'area in cui ricade l'unità immobiliare in oggetto, si fa riferimento al Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune di Francavilla al Mare prot. 25269 del 15.07.2024, che si allega alla presente relazione (ved. Allegato n. 7). Dall'esame del predetto CDU si è riscontrato che l'area in oggetto ricade all'interno della **Zona 3 di completamento** (art. 16 N.T.A.), per cui si rimanda alla lettura approfondita dello stesso per prendere visione dei parametri edilizi e degli indici edificatori.

A seguito dell'esame degli atti rinvenuti, in riferimento all'immobile di cui alla presente procedura, si sono rilevate le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia n. 270 del 02.09.1989, intestata alla ditta **\*\*\*omissis\*\*\***, per la costruzione di un fabbricato ad uso abitazione;
- Concessione Edilizia n. 1 del 04.01.1990, intestata alla ditta **\*\*\*omissis\*\*\***, per variante di ubicazione altimetrica;
- Concessione Edilizia n. 347 del 24.08.1990, intestata alla ditta **\*\*\*omissis\*\*\***, per variante per la costruzione di un fabbricato ad uso abitazione;
- Concessione Edilizia n. 57 del 22.02.1994, intestata alla ditta **\*\*\*omissis\*\*\***, per variante per il completamento di un fabbricato ad uso commerciale;
- Permesso di Costruire n. 229 del 24.12.2003, intestato alla ditta **\*\*\*omissis\*\*\***, per il completamento di un fabbricato ad uso commerciale;
- Permesso di Costruire n. 26 del 12.04.2012, intestato alla ditta **\*\*\*omissis\*\*\***, per il cambio d'uso a residenziale;
- Deposito Genio Civile prot. 62798 del 31.12.2012, con conseguente inizio lavori prot. 10997 del 15.04.2013 e successiva proroga lavori prot. 11853 del 01.04.2016;
- Richiesta di variante prot. 26677 del 18.09.2013 al Permesso di Costruire n. 26 del 12.04.2012 con pagamento degli oneri concessori prot. 31120 del 29.09.2016;



**TRIBUNALE ORDINARIO DI CHIETI**  
AREA CIVILE | FALLIMENTARE

**PERIZIA ESTIMATIVA**

**PROMOSSA DA: CURATORE DOTT. GIORDANO ALBANESE**

**LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE | R.G. 9/2024**  
**GIUDICE: DOTT. ALESSANDRO CHIAUZZI**

- Autorizzazione sismica prot. 42303 del 13.02.2018, intestata alla ditta **\*\*\*omissis\*\*\***, per completamento (adeguamento per ampliamento e sopraelevazione) di un fabbricato commerciale e cambio destinazione d'uso a residenziale.

- Permesso di Costruire n. 26 del 27.04.2018, intestato alla ditta **\*\*\*omissis\*\*\***, per variante in corso d'opera al Permesso di Costruire n. 26 del 12.04.2012.

In seguito all'esame delle suddette pratiche, si rileva che l'unità immobiliare in questione risulta urbanisticamente difforme rispetto all'ultimo titolo assentito, vale a dire il P.d.C. n. 26/2018, soprattutto perchè risulta in corso di costruzione, priva di partizioni interne e totalmente incompleta, soprattutto ai livelli superiori.

Nonostante l'incompiutezza dell'opera, inoltre, si sono riscontrate alcune difformità che si riportano brevemente di seguito:

- difformità relative al dimensionamento, alla forma e al posizionamento delle aperture;
- difformità relative all'ubicazione delle scale che conducono al piano interrato;
- diversa distribuzione degli spazi interni ed esterni;
- diversa disposizione delle partizioni interne al piano primo;
- mancanza degli elementi di risalita dal piano primo al piano sottotetto;
- totale mancanza del piano primo e del piano sottotetto relativamente alla porzione di edificio esposta a nord;
- presenza di un pilastro al piano primo non rappresentato all'interno degli elaborati grafici relativi all'ultimo titolo assentito.

Si rammenta, infine, l'impossibilità dello scrivente a procedere al rilievo del piano interrato, totalmente allagato, per il quale non è possibile evidentemente dichiarare la conformità.

Gli oneri per la regolarizzazione delle difformità riscontrate ricadono in capo all'acquirente, che ha la facoltà di condonare/sanare le difformità riscontrate entro 120 giorni dall'emissione del decreto di trasferimento, ai sensi del combinato art. 46 comma 5 del DPR 380/2001 e dell'art. 40 comma 6 della L. 47/1985, così come confermato nell'art. 32 comma 25 della L. 326/2003.

Ai fini dell'eventuale sanatoria delle difformità riscontrate o, comunque, per procedere al completamento dell'immobile, sarà necessario, inoltre, comprendere lo stato dell'ultima pratica strutturale presentata al Genio Civile Regionale (Autorizzazione sismica prot. 42303 del 13.02.2018), in maniera da verificarne la coerenza con quanto realizzato. Infatti, dato che i lavori non sono stati terminati, presumibilmente non sono stati mai depositati la relazione a strutture ultimate e il collaudo statico, elaborati indispensabili ai fini dell'ottenimento dell'agibilità dell'immobile.

Una volta presa visione del progetto depositato ed effettuata un'accurata campagna indagini strutturali per la verifica della qualità e delle caratteristiche dei materiali utilizzati, si può procedere al nuovo deposito del progetto strutturale al Genio Civile Regionale e alla nuova istanza di Permesso di Costruire allo Sportello Unico Edilizia del Comune di Francavilla al Mare.

Lo scrivente stima tali oneri per un importo di circa € 25.000,00 oltre cassa previdenziale e iva di legge (se dovuta), comprensivi di spese per pratiche urbanistiche e strutturali, spese tecniche ed eventuali sanzioni amministrative.

Dal punto di vista catastale, invece, non si è riscontrata alcuna planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Chieti - Territorio - Servizi catastali, dato che l'unità in esame risulta identificata in categoria catastale F/3 (in corso di costruzione), pertanto risulta anche priva di consistenza e di rendita catastale.



TRIBUNALE ORDINARIO DI CHIETI  
AREA CIVILE | FALLIMENTARE

PERIZIA ESTIMATIVA

PROMOSSA DA: CURATORE DOTT. GIORDANO ALBANESE

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE | R.G. 9/2024  
GIUDICE: DOTT. ALESSANDRO CHIAUZZI

Per un esame più approfondito relativo allo stato dei luoghi rilevato e all'individuazione delle difformità riscontrate, si rimanda alla lettura dell'Allegato n. 4 (Planimetrie dello stato dei luoghi) e dell'Allegato n. 5 (Planimetrie con evidenziazione delle difformità).

Infine, è stato possibile accertare che sull'immobile in oggetto non sono presenti usi civici, livelli o censi e non ricadono oneri di natura condominiale.

Determinazione del valore di stima del bene

Il metodo di stima adottato per la valutazione dell'unità immobiliare è quello sintetico comparativo, cioè per raffronto diretto con beni simili a quello in esame, dei quali sono noti i prezzi di mercato.

I predetti dati sono stati acquisiti con ricerche di mercato opportunamente interpolati e adattati al bene oggetto di stima.

Sono state tenute in considerazione tutte le qualità intrinseche ed estrinseche del bene in esame, tenendo conto:

- delle condizioni generali dell'unità immobiliare;
- della sua ubicazione;
- delle caratteristiche costruttive e architettoniche;
- delle valutazioni risultanti presso l'Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Comune di Francavilla al Mare - Zona Semicentrale/Espansione Nord - secondo semestre 2023.

Come innanzi accennato, sulla scorta di tali elementi, il prezzo di vendita è stato da me stabilito, oltre che dalla consultazione dei giornali locali editi dalle agenzie immobiliari, dalle indagini condotte nella zona in cui il bene ricade, dalla consultazione delle valutazioni risultanti presso l'Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni, si ritiene accettabile un valore al mq per superficie lorda vendibile pari a Euro/mq 1.250,00.

Pertanto, sulla scorta dei rilievi e delle misurazioni effettuate durante l'accesso, si evince quanto segue:

TABELLA DI CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA			
Destinazione	S.L. comm. (mq)	Coeff.	Sup. ragguagliata (mq)
Locali principali	350,31	1,00	350,31
Locali accessori al piano interrato	415,35	0,35	145,37
Terrazze e balconi (primi 25 mq)	25,00	0,25	6,25
Terrazze e balconi (ulter. 354,85 mq)	354,85	0,10	35,49
Portico (primi 25 mq)	25,00	0,35	8,75
Portico (ulteriori 64,60 mq)	64,60	0,10	6,46
Corte esterna (primi 25 mq)	25,00	0,10	2,50
Corte esterna (ulter. 243,50 mq)	243,50	0,02	4,87
<b>Totale superficie commerciale ragguagliata (mq)</b>			<b>560,00</b>



TRIBUNALE ORDINARIO DI CHIETI  
AREA CIVILE | FALLIMENTARE

PERIZIA ESTIMATIVA

PROMOSSA DA: CURATORE DOTT. GIORDANO ALBANESE

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE | R.G. 9/2024  
GIUDICE: DOTT. ALESSANDRO CHIAUZZI

Avendo ritenuto accettabile il valore al mq per superficie lorda vendibile precedentemente specificato, si definisce il valore come di seguito riportato:

Identificativo unità	Sup. ragguagliata (mq)	Prezzo unitar. (€/mq)	Valore (€)
Foglio 9 - Part. 4168	560,00	1.250,00	700.000,00

Il valore di mercato appena stabilito, tuttavia, va necessariamente ridotto sulla base delle difformità gravanti sulle unità in oggetto, che ricadranno sull'acquirente, oltre a necessitare di un deprezzamento alla luce dello stato di manutenzione e di conservazione dell'unità e del fatto che si tratta di un immobile incompleto, avente categoria catastale F/3 (in corso di costruzione). Arrotondando il valore in cifra tonda, infine, si rimanda alla tabella seguente per il valore di vendita definitivo dell'unità immobiliare:

TABELLA DI CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO DEL BENE	
Valore commerciale complessivo	€ 700.000,00
Deprezzamento dovuto alle difformità riscontrate	- € 25.000,00
Deprezzamento dovuto allo stato di manutenzione (60%)	- € 420.000,00
<b>Totale valore di vendita</b>	<b>€ 255.000,00</b>

Avviso d'asta

La presente relazione di perizia viene caricata telematicamente sul preposto portale ed è corredata da disegni, foto, descrizione per l'avviso d'asta e il seguente questionario riassuntivo dei dati essenziali.

PROCEDIMENTO DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE R.G. n. 9/2024	
Promossa da	Curatore Dott. Giordano Albanese
Giudice delegato	Dott. Alessandro Chiauzzi
Esperto stimatore	Arch. Matricardi Massimiliano



TRIBUNALE ORDINARIO DI CHIETI  
AREA CIVILE | FALLIMENTARE

PERIZIA ESTIMATIVA

PROMOSSA DA: CURATORE DOTT. GIORDANO ALBANESE

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE | R.G. 9/2024  
GIUDICE: DOTT. ALESSANDRO CHIAUZZI

LOTTO UNICO			
Destinazione d'uso	Residenziale		
Prezzo base d'asta	€ 255.000,00		
Comune	Francavilla al Mare		
Provincia	Chieti		
Indirizzo	Via Nazionale Adriatica Nord, snc		
Diritti	Proprietà	Quota	1/1
Note	-		

IDENTIFICATIVI CATASTALI

Foglio	Particella	Sub.	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza
9	4168	-	-	F/3	-	-

DESCRIZIONE SINTETICA DELL'IMMOBILE

Superficie commerciale	560,00 mq
Anno di costruzione	1989 - mai terminata
Conformità urbanistica	Difforme e incompleta
Occupazione immobile	Attualmente inoccupato, recintato e inibito alla fruizione da parte di terzi
Stato di manutenzione	Scarsa e in stato di abbandono
Qualità finiture	Assenti
Impianti	Assenti
ACS	Assente
Pertinenze	Corte esterna, terrazze, portico e piano interrato

ELENCO TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI

Nota	Iscrizione	Data
Atto giudiziario - Sentenza di apertura della liquidazione giudiziale	32	09.04.2024



TRIBUNALE ORDINARIO DI CHIETI  
AREA CIVILE | FALLIMENTARE

PERIZIA ESTIMATIVA

PROMOSSA DA: CURATORE DOTT. GIORDANO ALBANESE

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE | R.G. 9/2024  
GIUDICE: DOTT. ALESSANDRO CHIAUZZI

DESCRIZIONE PER AVVISO D'ASTA  
Liquidazione Giudiziale R.G. n. 9/2024

LOTTO UNICO

Proprietà per 1/1 di un compendio immobiliare in corso di costruzione, che si sviluppa su due livelli fuori terra e uno entro terra, con accessi plurimi autonomi, sito su lotto pianeggiante in Via Nazionale Adriatica Nord, di Francavilla al Mare, a circa 1,5 km dal centro cittadino e molto ben connesso a tutte le principali arterie stradali e vie di comunicazione provinciali.

L'unità in oggetto è distinta all'Agenzia delle Entrate della Provincia di Chieti con le seguenti specifiche:

- Foglio n. 9 - Particella 4168, categoria F/3.

L'accesso all'unità avviene tramite una rampa presente sul prospetto sud-est, dal quale si giunge a una corte esterna dell'immobile che, a sua volta, conduce all'ingresso dell'unità.

La superficie interna è dotata di solai di calpestio e interpiano allo stato grezzo, così come le tamponature perimetrali e le scale in c.a. di accesso al piano primo. Gli ambienti non sono dotati di partizioni interne, pertanto non è riconoscibile né la destinazione d'uso degli ambienti né la conformità all'ultimo progetto depositato agli atti del Comune di Francavilla al Mare.

Il piano terra dell'unità presenta, al momento, n. 6 accessi dalla corte esterna perimetrale e n. 1 accesso dal piano interrato, al quale, in ogni caso, lo scrivente è stato impossibilitato ad accedere, a causa del totale allagamento dei locali.

Il piano primo presenta una porzione totalmente incompleta, caratterizzata solamente dalle riprese strutturali dei pilastri del piano terra; la porzione terminale orientata a sud-est, invece, presenta ambienti tamponati e separati tramite un solaio interpiano da un locale sottotetto inaccessibile con copertura a falde inclinate. Tale porzione al piano primo presenta alcune partizioni interne che, in ogni caso, non permettono la lettura delle destinazioni d'uso originarie.

Come già anticipato, tutti gli spazi interni ed esterni si trovano allo stato grezzo, privo di finiture, ma anche di partizioni interne, infissi, impianti e incompleto sotto ogni punto di vista. L'assenza di finiture e di elementi di copertura potrebbero aver inevitabilmente compromesso anche gli elementi strutturali, che mostrano segnali di ammaloramento dovuti soprattutto al loro assoggettamento agli agenti atmosferici: si possono apprezzare, infatti, l'ammaloramento dei calcestruzzi e l'ossidazione delle armature, materiali che dovranno essere eventualmente sottoposti a indagini per verificarne la qualità e la resistenza, oltre che l'eventuale stato di carbonatazione.

Al piano interrato, come già accennato in precedenza, la situazione è ancora più grave, a causa del totale allagamento dei locali e la presenza dell'acqua stagnante che, oltre a provocare un pregiudizio agli elementi strutturali, rappresenta un'ulteriore emergenza anche dal punto di vista igienico-sanitario.

- Superficie commerciale ragguagliata per un totale di mq 560,00;
- Dati catastali: Foglio n. 9 - Particella 4168, categoria F/3;
- Difformità urbanistiche rilevate: unità difforme e incompleta.

PREZZO A BASE D'ASTA: € 255.000,00 (Euro Duecentocinquantacinquemila/00)

