

Tribunale civile e penale di Pescara – Sezione Fallimentare
Giudice: *Dott.ssa Federica COLANTONIO*

N. 2-1/2024 R.L.C.

*Consulenza Tecnica d'Ufficio nell'ambito del
sub-procedimento di liquidazione controllata
promosso da:*

[REDACTED] (ricorrente)

Rappresentata e difesa da: *Avv. Sara BARTOLINI*

nei confronti di:

**LIQUIDAZIONE CONTROLLATA N.2/2024 R.L.C.
del Tribunale di Pescara (resistente)**

Rappresentata e difesa da: *Avv. Alessandro PALUCCI*

Consulente tecnico di parte: *Ing. Luigi CERASOLI*

Consulente Tecnico d'Ufficio: **Ing. Fabio MAGGI**

DATA: 20/11/2025

IL C.T.U.

(ING. FABIO MAGGI)

Ing. Fabio MAGGI

e-mail: ing.fabiomaggi@tiscali.it - PEC: fabio.maggi2@ingpec.eu



TRIBUNALE DI PESCARA

Consulenza Tecnica d'Ufficio nell'ambito del
sub-procedimento di liquidazione controllata promosso da:

██████████ (ricorrente)

nei confronti di:

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA ██████████ (resistente)

INDICE**RELAZIONE TECNICA**

1. INCARICO	_____	1
2. PREMESSA	_____	3
3. SOPRALLUOGO E ACCESSI	_____	5
4. RISPOSTA AI QUESITI	_____	6
4.1 Il C.T.U., previa ispezione e ricognizione dei luoghi ed esame della documentazione in atti nonché della posizione delle parti, descriva l'immobile oggetto di locazione, con riferimento alla sua ubicazione, consistenza, destinazione d'uso, stato manutentivo e ogni altra caratteristica ai fini estimativi.		6
4.2 Il C.T.U. accerti il valore locativo di mercato dell'immobile alla data di apertura della liquidazione controllata, tenendo conto:		15
4.2.1. CRITERIO DI STIMA		15
4.2.2. SUPERFICIE CONVENZIONALE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI CONSULENZA		16
4.2.3. DOCUMENTAZIONE COMPARABILE ACQUISITA		17
4.2.4. ADEGUAMENTO CANONI DI LOCAZIONE A MEZZO INDICI ISTAT E RELATIVA MEDIA		25
4.2.5. VALORE LOCATIVO DI MERCATO DELL'IMMOBILE DEL SIG. ██████████		26
4.3 Il C.T.U. verifichi se il canone pattuito nel contratto di locazione sia inferiore di oltre un terzo:		26
5. CONCLUSIONI	_____	27



ALLEGATO N.1: VERBALE DELLE OPERAZIONI DI SOPRALLUOGO

**ALLEGATO N.2: DOCUMENTAZIONE ACQUISITA PRESSO
L'AGENZIA DELLE ENTRATE/UFFICIO DEL
TERRITORIO DI PESCARA - CATASTO TERRENI E
FABBRICATI**

ALLEGATO N.3: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

**ALLEGATO N.4: COMUNICAZIONI INTERCORSE CON L'AGENZIA
DELLE ENTRATE DI PESCARA – UFFICIO
CONTRATTI DI COMODATO/LOCAZIONE**

**ALLEGATO N.5: VALORI DI LOCAZIONE RELATIVI ALLA ZONA IN
CUI INSISTE L'IMMOBILE OGGETTO DI
CONSULENZA**

ALLEGATO N.6: COMUNICAZIONI CON LE PARTI

ALLEGATO N.7: TABELLA INDICI ISTAT



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Consulenza Tecnica d'Ufficio nell'ambito del
sub-procedimento di liquidazione controllata promosso da:

██████████ (ricorrente)

nei confronti di:

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA ██████████ (resistente)

N.2-1/2024 R.L.C. TRIBUNALE DI PESCARA

1. INCARICO

Il sottoscritto Ing. Fabio Maggi, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Pescara al n.865, nominato Consulente Tecnico d'Ufficio in data 14/07/2025 nel sub-procedimento di Liquidazione Controllata ██████████ tra le parti

- ██████████ (ricorrente), rappresentata e difesa dall'Avv. Sara BARTOLINI
- **LIQUIDAZIONE CONTROLLATA** di ██████████, rappresentata e difesa dall'Avv. Alessandro PALUCCI

riceveva incarico di redigere la presente consulenza tecnica al fine di rispondere ai seguenti quesiti:

Il C.T.U., previa ispezione e ricognizione dei luoghi ed esame della documentazione in atti nonché della posizione delle parti, dovrà

- 1. Descrivere l'immobile** oggetto di locazione, con riferimento alla sua ubicazione, consistenza, destinazione d'uso, stato manutentivo e ogni altra caratteristica ai fini estimativi.
- 2. Accertare il valore locativo di mercato** dell'immobile alla data di apertura della liquidazione controllata, tenendo conto:



- dei valori di mercato per immobili simili nella medesima zona,
- degli indici OMI e di eventuali fonti ufficiali o di mercato,
- delle condizioni contrattuali usuali.

3. Verificare se il canone pattuito nel contratto di locazione sia inferiore di oltre un terzo:

- rispetto al valore locativo di mercato accertato,
- oppure rispetto al canone risultante da precedenti contratti di locazione relativi al medesimo immobile, se disponibili.

4. Indicare la metodologia estimativa utilizzata, specificando fonti, criteri di comparazione, eventuali coefficienti di adeguamento e ogni elemento utile alla valutazione.

Per trasmettere alle parti la presente relazione scritta, l'Ill.mo Giudice Dott.ssa Federica COLANTONIO, concedeva inizialmente termine sino al 20 ottobre 2025, così come indicato nel Provvedimento del 02/10/2025 ricevuto a mezzo pec in data 03/10/2025, termine successivamente prorogato al 21 novembre 2025, a seguito di istanza di proroga del 13/10/2025.

Lo scrivente fissava l'inizio delle operazioni di sopralluogo, per il giorno 09 ottobre 2025 ore 10,00, presso l'immobile oggetto di consulenza sito in Montesilvano alla Via Egitto n.12/1, faceva istanze presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Contratti di comodato/locazione di Pescara e presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale del Territorio di Pescara – Catasto Terreni e Fabbricati, al fine di acquisire la documentazione necessaria per rispondere ai quesiti.

In data 08/09/2025, la parte resistente nominava quale C.T.P. l'Ing. Luigi CERASOLI.

Mentre la parte ricorrente non effettuava alcuna nomina a riguardo.



2. PREMESSA

Con reclamo depositato telematicamente in data 13/06/2025, la [REDACTED], conduttrice dell'immobile di proprietà del sig. [REDACTED], appreso alla procedura di liquidazione controllata del patrimonio n.2/2024 R.L.C. del Tribunale di Pescara, in virtù di contratto di locazione commerciale nel quale subentrava il liquidatore della procedura, **chiedeva l'annullamento/disapplicazione**, previa sospensione dell'efficacia esecutiva, **dell'Ordinanza del 28/05/2025** resa dal G.D. su istanza del liquidatore, avente ad oggetto l'ordine di liberazione dell'immobile posto in liquidazione, nonché di tutti gli atti successivi e prodromici.

La reclamante adduceva, a fondamento del ricorso, la violazione e falsa applicazione dell'art. 2923 c.c., degli artt. 185 e 216 comma 2 CCII, chiedendo,

- in via preliminare, la sospensione dell'esecuzione dell'ordinanza di liberazione con differimento della data prevista per il rilascio, nel merito l'illegittimità e/o inopportunità dell'ordinanza impugnata, procedendo alla revoca o alla modifica della stessa, in ogni caso di revocare l'ordine di liberazione consentendo alla conduttrice di rimanere nella disponibilità fino al decreto di trasferimento
- in via gradata e subordinata di essere autorizzata alla permanenza nell'immobile sino alla notifica del decreto di trasferimento con impegno a fornire idonea garanzia del rilascio immediato e l'obbligo di versare una penale per ogni giorno di ritardo nella consegna
- in via subordinata, la determinazione in via transattiva di un giusto canone di locazione, previa autorizzazione degli organi della procedura di liquidazione controllata
- in via ulteriormente subordinata, accertarsi il diritto di godimento della stessa e il risarcimento del danno consistente quantomeno nei canoni maturati fino all'esito della



procedura di vendita con il decreto di trasferimento con preferenza rispetto ai creditori i cui diritti sono opponibili

- o con vittoria di spese e competenze di causa.

Con successiva memoria di costituzione, depositata telematicamente in data 08/07/2025, la LIQUIDAZIONE CONTROLLATA n.2/2024 Tribunale di Pescara di [REDACTED] si opponeva alla richiesta di sospensione dell'efficacia esecutiva dell'ordinanza di liberazione ex art. 216 CCII emessa dal GD in data 28/05/2025, ritenendo che non sussistessero i requisiti del fumus boni iuris e del periculum in mora, con conferma della data prevista per il rilascio. Pertanto, nel merito:

- chiedeva la conferma dell'ordinanza di liberazione dell'immobile ex art. 216 CCII emessa nella procedura di liquidazione controllata n.2/2024 del Tribunale di Pescara, confermando la data per il rilascio e tutte le modalità nella stessa previste
- chiedeva che fosse rigettata la domanda di autorizzazione alla permanenza nell'immobile fino alla notifica del decreto di trasferimento, salvo versamento dei canoni ad oggi scaduti per le mensilità di dicembre 2024, gennaio, febbraio, marzo, aprile, maggio, giugno 2025, per un importo totale pari ad euro 12.943,91, in modo da tutelare gli interessi del ceto creditorio, con l'obbligo di fornire idonea garanzia del rilascio immediato e di versare una penale per ogni giorno di ritardo nella consegna
- in via subordinata, in caso di accoglimento del reclamo con annullamento dell'ordinanza, non si sarebbe opposto alla domanda subordinata di adeguamento del canone di locazione, previa valutazione dell'offerta adeguatrice da parte del liquidatore
- chiedeva che fosse rigettata in ogni caso la domanda di accertamento del diritto di godimento della [REDACTED] e la conseguente richiesta di risarcimento del danno



consistente nel canone maturato sino all'esito della procedura di vendita con il decreto di trasferimento

- con vittoria di spese e competenze di causa, oltre accessori di legge.

3. SOPRALLUOGO E ACCESSI

In data 09 ottobre 2025 ore 10,05÷11.25, il sottoscritto, in adempimento all'incarico ricevuto, previo avviso a mezzo pec del 03 ottobre 2025, esperiva l'inizio delle operazioni presso l'immobile sito in Montesilvano alla Via Egitto n.12/1, alla presenza di (vedasi Allegato n.1):

2. **Avv. Stefania D'AGOSTINO**, liquidatore della procedura n.2/2024 R.L.C. del Tribunale di Pescara;
3. [REDACTED], dipendente della [REDACTED];
4. [REDACTED], proprietario dell'immobile oggetto di consulenza.

Lo scrivente procedeva a rilevare il bene a mezzo di distanziometro elettronico e fotocamera digitale.



4. RISPOSTA AI QUESITI

4.1 Il C.T.U., previa ispezione e ricognizione dei luoghi ed esame della documentazione in atti nonché della posizione delle parti, descriva l'immobile oggetto di locazione, con riferimento alla sua ubicazione, consistenza, destinazione d'uso, stato manutentivo e ogni altra caratteristica ai fini estimativi.

L'immobile oggetto di consulenza è sito in Montesilvano alla Via Egitto n.12/1, in zona definita dall'Agenzia delle Entrate "C2 Semicentrale di espansione e completamento limitrofa al centro", a circa 500m dalla Via Vestina.



Figura 1: Foto estratta da Google earth



Lo stesso fa parte di un complesso immobiliare composto da n.13 immobili **destinati tutti a laboratori artigianali**, di cui n.5 a due piani fuori terra (piani terra e primo) e n.8 ad un solo livello, oltre a circostante area esterna, parte comune e parte ad uso esclusivo.

Catastalmente risulta distinto presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale del Territorio

- Catasto Fabbricati, Comune di Montesilvano al (vedasi Allegato n.2)

Foglio	Partic.	Sub.	Zona Cens.	Cat.	Rendita	Ubicazione Catastale
5	1067	12	2	D/1	€ 4.660,00	Via Egitto n.12 Piano: T-1

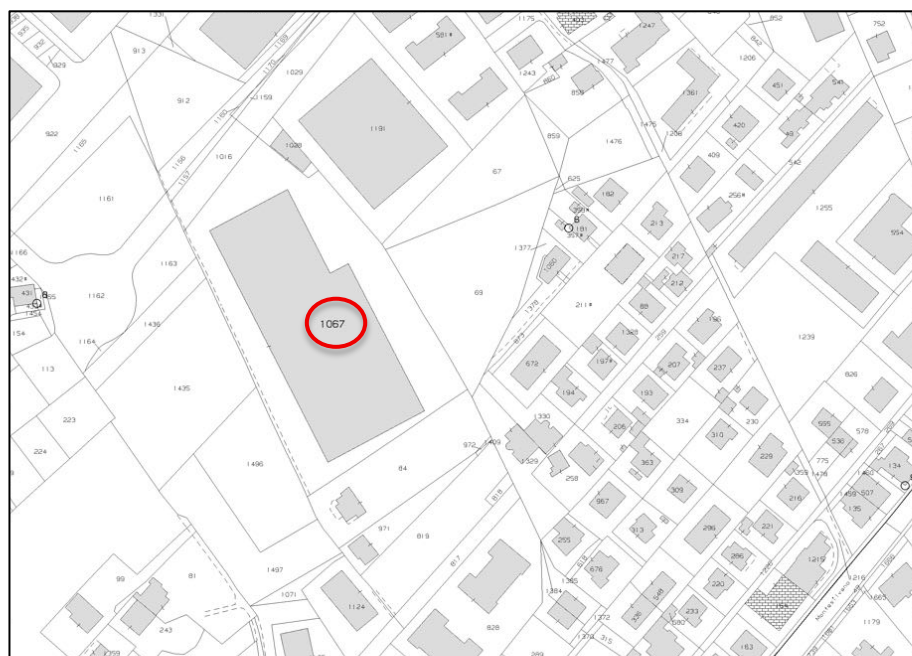


Figura 2: Stralcio di mappa Foglio n.5 di Montesilvano

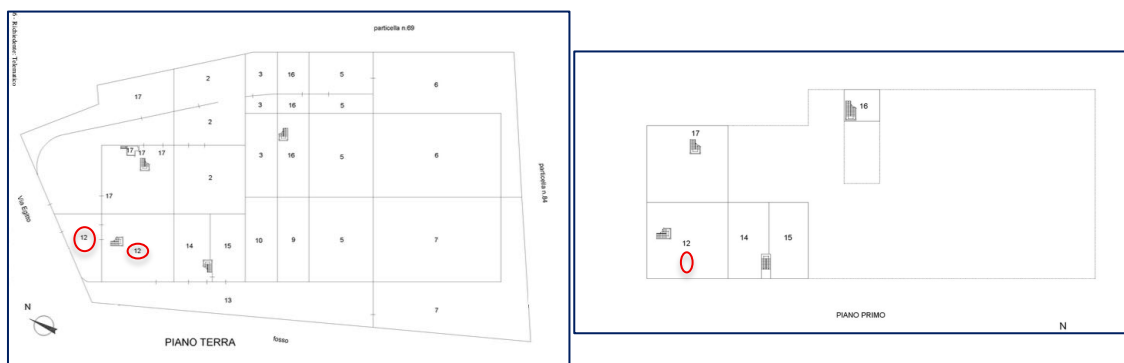


Figura 3: Elaborato Planimetrico Foglio n.5 Particella n.1067 del 07/11/2013



ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI						
Comune MONTESILVANO		Sezione	Foglio 5	Particella 1067	Tipo mappale	del:
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1						SOPPRESSO
2	CONTRADA SALINE	SNC	T			LABORATORIO ARTIGIANALE
3	CONTRADA SALINE	SNC	T			LABORATORIO ARTIGIANALE
4	CONTRADA SALINE	SNC	T			SOPPRESSO
5	CONTRADA SALINE	SNC	T			LABORATORIO ARTIGIANALE
6	CONTRADA SALINE	SNC	T			LABORATORIO ARTIGIANALE
7	CONTRADA SALINE	SNC	T			LABORATORIO ARTIGIANALE
8	CONTRADA SALINE	SNC	T			LABORATORIO ARTIGIANALE
9	CONTRADA SALINE	SNC	T			LABORATORIO ARTIGIANALE
10	CONTRADA SALINE	SNC	T			LABORATORIO ARTIGIANALE
11	CONTRADA SALINE	SNC	T-1			SOPPRESSO
12	CONTRADA SALINE	SNC	T-1			LABORATORIO ARTIGIANALE
13	CONTRADA SALINE	SNC	T			B.C.N.C. AI SUB. 7, 8, 9, 10, 11 E 12 (STRADA COMUNE)
14	CONTRADA SALINE	SNC	T-1			LABORATORIO ARTIGIANALE
15	CONTRADA SALINE	SNC	T-1			LABORATORIO ARTIGIANALE
16	CONTRADA SALINE	SNC	T-1			LABORATORIO ARTIGIANALE E CORTE ESCLUSIVA
17	via egitto	SNC	T-1			LABORATORIO ARTIGIANALE

Figura 4: Elenco Subalterni Foglio n.5 Particella n.1067

Il fabbricato, di cui l'immobile oggetto di consulenza fa parte, veniva realizzato nell'anno 2002.

Il bene risulta costituito

- da un **piano terra** destinato principalmente alla lavorazione e composto da ingresso, reparto sviluppatrice pellicole, disimpegno, vano ristoro, vano scala conducente al piano superiore, di altezza pari a circa 3,00m, camera oscura, camera sviluppo lastre zinco, magazzino, aventi tutti altezza di circa 4,95m, vano anti w.c. e n.2 w.c., di altezza pari a circa 3,05m, da un ampio locale per reparto incisione e sviluppo gomme, di altezza pari a circa 8,50m, oltre ad una corte esclusiva sul lato nord-ovest, tutta recintata



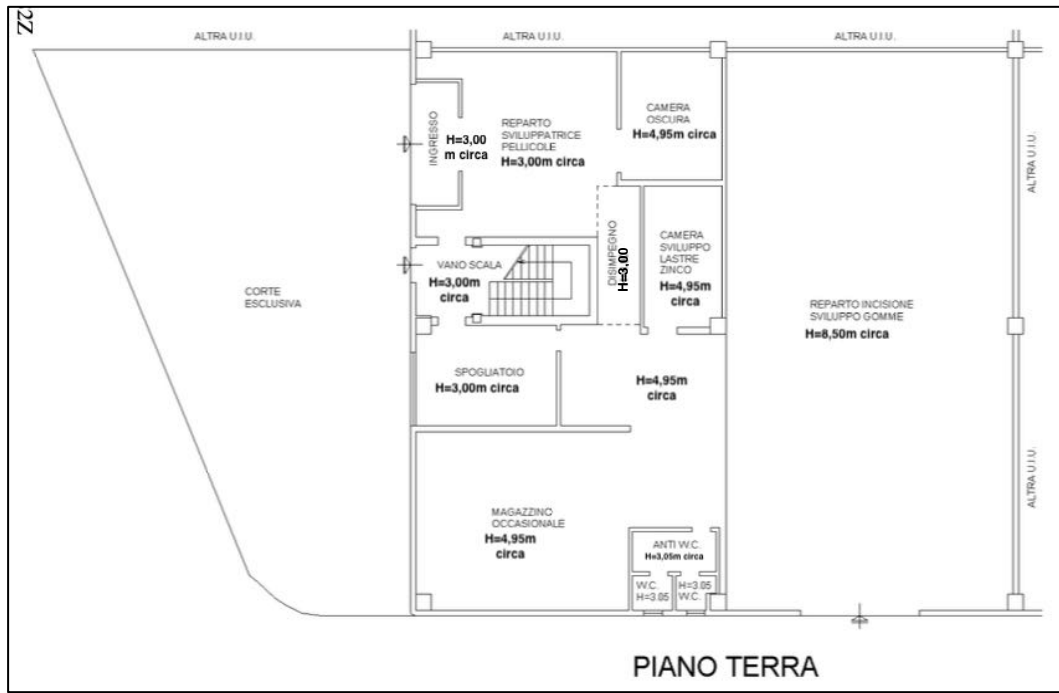


Figura 6: Planimetria catastale F.5 P.1067 S.12 del 03/03/2017 con indicazione delle altezze
Piano Terra

- da un **piano primo** ad uso ufficio, formato da due vani, ampio reparto videoterminali, sala marketing, disimpegno, ripostiglio, n.2 w.c. con anti w.c., vano scala, tutti di altezza pari a circa 2,70m.



Figura 5: Planimetria catastale F.5 P.1067 S.12 del 03/03/2017 - Piano Primo



Gli accessi al bene avvengono sia **sul lato nord-ovest** (Via Egitto) da cancelli pedonale e carrabile sulla corte esclusiva esterna, tutta recintata, che, a sua volta, risulta di accesso ai vani scala e ingresso, sia **sul lato sud-ovest** da corte comune ai Subb. nn.7-8-9-10-11-12, distinta al Foglio n.5 Particella 1067 Sub. n.13.



Sul lato nord-ovest, in corrispondenza del vano scala, del vano ingresso e del vano ristoro, sono presenti due pensiline in metallo, non indicate nella planimetria catastale.

La corte esclusiva risulta per la maggior parte asfaltata



L'intero fabbricato, di cui l'immobile fa parte, è realizzato in c.a. prefabbricato ed è ben rifinito. Per quanto concerne le caratteristiche costruttive prevalenti e lo stato di conservazione dell'immobile, si mettono in evidenza le seguenti (vedasi documentazione fotografica in Allegato n.3):

Al piano terra: il vano scala interna è in cemento armato rivestito di granito, con parapetti in metallo e corrimani in legno, le pareti risultano intonacate e tinteggiate, superiormente è presente una controsoffittatura; nell'area lavorazione la pavimentazione è costituita da resina antiacido con pareti aventi pittura a smalto, parte della stessa zona risulta controsoffittata (vani reparto sviluppatrice pellicole, ingresso, disimpegno, spogliatoio/ristoro); i serramenti esterni risultano in alluminio con vetro-camera; i serramenti interni sono del tipo antincendio; l'area a servizi igienici presenta pavimentazione in ceramica, pareti parzialmente rivestite con piastrelle in ceramica, serramenti interni in legno tamburato.

Al piano primo: nell'area ad uffici la pavimentazione è in ceramica, i serramenti esterni in alluminio con vetrocamera, le pareti intonacate e tinteggiate, il solaio di copertura controsoffittato, i vani ufficio, ripostiglio e la sala marketing separati dalla limitrofa area con pareti divisorie attrezzate; la porzione a servizi igienici presenta pavimentazione in ceramica, pareti parzialmente rivestite con piastrelle in ceramica, controsoffittatura, serramenti esterni in alluminio e vetrocamera, serramenti interni in legno.

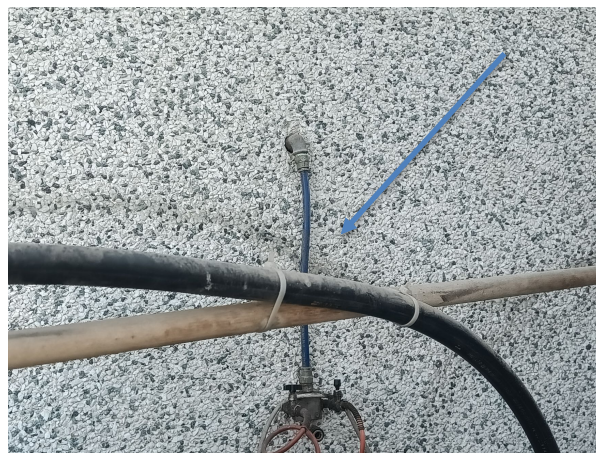
Oltre ai principali impianti elettrico (a vista al piano terra), di riscaldamento a pompa di calore, antincendio è presente anche l'impianto fotovoltaico.

Lo stato di conservazione e manutenzione risulta:

- complessivamente discreto per quanto riguarda il piano terra, ad eccezione dei seguenti quadri di degrado: la pavimentazione nell'area lavorazione, in resina, risulta in più punti usurata; microlesioni su alcuni pannelli esterni compensati con resina; microlesioni



sulle murature interne; deterioramento inferiore della pittura in uno dei vani w.c.;
spalletta in prossimità della finestra sul lato sud-ovest danneggiata





- complessivamente buono per quanto riguarda il piano primo, ad eccezione dei seguenti quadri di degrado: alcuni pannelli del controsoffitto risultano sconnessi o assenti; alcuni serramenti esterni in alluminio presentano fenomeni di condensa tra gli elementi vetrati





4.2 Il C.T.U. accerti il valore locativo di mercato dell'immobile alla data di apertura della liquidazione controllata, tenendo conto:

- dei valori di mercato per immobili simili nella medesima zona,
- degli indici OMI e di eventuali fonti ufficiali o di mercato,
- delle condizioni contrattuali usuali.

Indichi la metodologia estimativa utilizzata, specificando:

- fonti,
- criteri di comparazione,
- eventuali coefficienti di adeguamento,
- e ogni elemento utile alla valutazione.

4.2.1. CRITERIO DI STIMA

Per rispondere al quesito, ai fini della determinazione del valore locativo di mercato dell'immobile oggetto di consulenza (porzione di fabbricato ad uso laboratorio artigianale), quale criterio estimativo lo scrivente ha ritenuto opportuno far uso del **metodo sintetico-comparativo**, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale, acquisendo informazioni sui canoni di locazione di immobili comparabili nella zona, aventi la medesima destinazione d'uso, adeguando i loro valori unitari a mezzo degli indici ISTAT alla data di apertura del procedimento di Liquidazione Controllata ed effettuando una loro media.

Pertanto, ha consultato l'“Osservatorio dei valori immobiliari del territorio nazionale – valori immobiliari dichiarati” dell'Agenzia delle Entrate, siti internet del settore, precedenti consulenze tecniche effettuate, nonché ha effettuato ricerche presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio contratti di comodato/locazione.



4.2.2. SUPERFICIE CONVENZIONALE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI CONSULENZA

Dalla documentazione in atti e da quanto rilevato in sede di sopralluogo, è emerso che l'immobile del Sig. ██████████ presenta la seguente consistenza e relativa superficie convenzionale:

Destinazione	Superficie Lorda (mq. circa)	Coefficiente dimensionale	Superficie Convenzionale (mq. circa)	Altezza utile (m circa)	Piano
Reparto incisione, sviluppo gomme	236	1	236	8,50	Terra
Ingresso, reparto sviluppatrice pellicole, disimpegno, vano ristoro, vano scala conducente al piano superiore	104	1	104	3,00 (controsoffitata)	Terra
Camera oscura, camera sviluppo lastre zinco, magazzino	140	1	140	4,95	Terra
Vano anti w.c. e n.2 w.c.	11	1	11	3,05	Terra
Uffici	255	1	255	2,71 (controsoffitata)	Primo
Corte esterna esclusiva	208	0,1	20,8	0	Terra
TOTALE	954		766,8		

Per una superficie convenzionale totale arrotondata pari a 767mq.

Si fa notare che la superficie convenzionale/commerciale, per quanto concerne le pertinenze esclusive di ornamento delle unità immobiliari ad uso "Laboratorio", così come si evince dal Manuale della Banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate denominato "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare", è stata computata nella misura del **10% di quella lorda** (vedasi Allegato n.5).



4.2.3. DOCUMENTAZIONE COMPARABILE ACQUISITA

Per individuare i valori unitari di locazione nella zona, relativi ad immobili simili a quello oggetto di stima, il sottoscritto ha effettuato ricerche e istanze presso l’Agenzia delle Entrate/Ufficio Provinciale del Territorio, nonché presso l’Agenzia delle Entrate/Ufficio Contratti di comodato/locazione, acquisendo la seguente documentazione (vedansi Allegati n.4 e n.5):

- Interrogazione della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell’Agenzia delle Entrate (OMI) – Anno 2024 Semestre 1 e Semestre 2, Anno 2025 Semestre 1, relativamente al Comune di Montesilvano, Zona Semicentrale “Zone di Espansione e Completamento limitrofe al centro”, codice di zona C2, Destinazione produttiva

Per quanto riguarda il range dei valori di locazione relativi alla tipologia dell’immobile oggetto di consulenza, ossia “Laboratori”, gli stessi **dalla data del I Semestre 2024 alla data del I Semestre 2025**, risultano pari da un minimo di 3,10 €/mq. x mese a un massimo di 6,20 €/mq. x mese, **ossia pari ad una media di**

$$(3,10 \text{ €/mq. x mese} + 6,20 \text{ €/mq. x mese}) / 2 = \underline{\underline{4,65 \text{ €/mq. x mese}}}$$

- Contratti di locazione **relativi a immobili tutti facenti parte del medesimo fabbricato di cui fa parte il bene oggetto di consulenza.**

Si precisa che le superfici lorde, indicate in ogni seguente immobile, sono state desunte dalla documentazione relativa agli accatastamenti, presente presso l’Agenzia delle Entrate/Ufficio Provinciale del Territorio di Pescara – Catasto Fabbricati

1. Laboratorio Artigianale distinto al Foglio n.5 Particella n.1067 **Sub. n.3** costituito da locale ad uso artigianale e w.c., di complessiva superficie coperta lorda pari a circa



260mq. e corti esclusive esterne di complessiva superficie lorda di circa 193mq. e, di conseguenza, superficie commerciale pari a

$$260\text{mq.} + 10\% \text{ di } 193\text{mq.} = 279,30\text{mq.},$$

locato ad un canone pari a 1.000,00 € mensili **dal 01/10/2019.**

Ossia pari ad un valore a metro-quadrato di locazione mensile di:

$$1.000,00\text{€}/279,3\text{mq} = \mathbf{3,58 \text{ €/mq. x mese}}$$

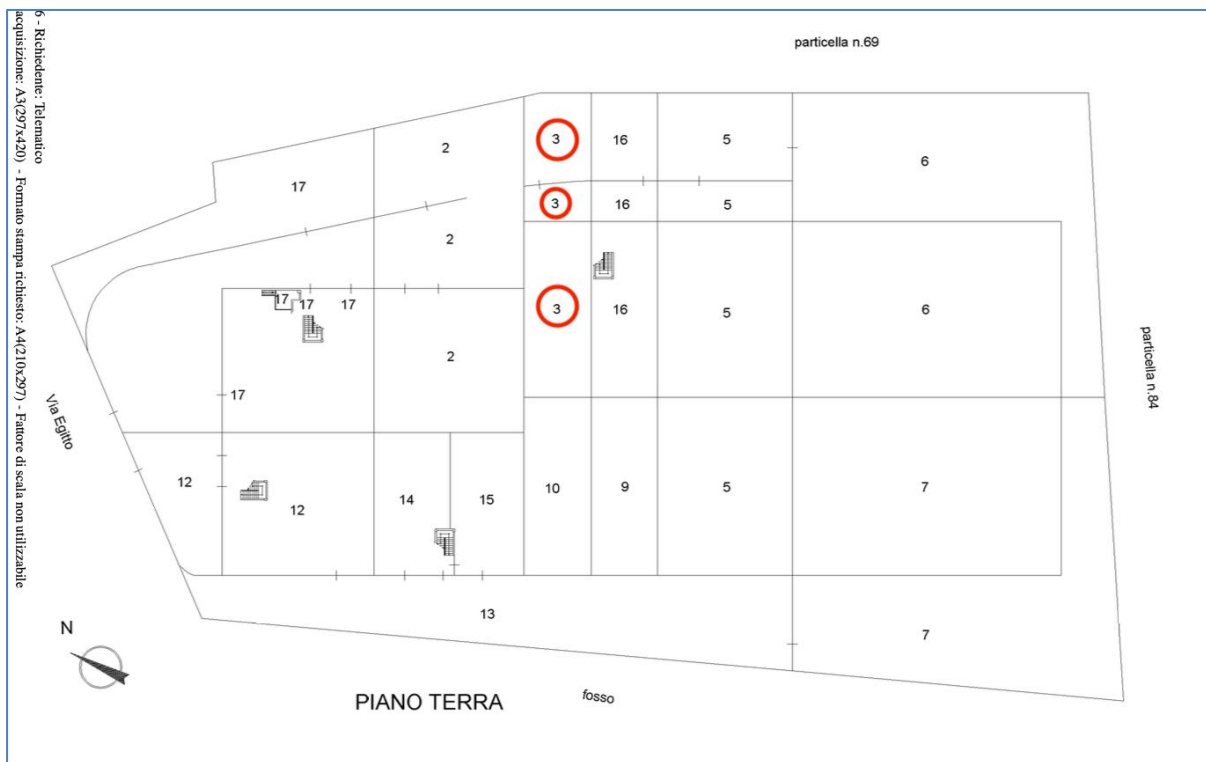


Figura 7: Elaborato Planimetrico relativo al fabbricato distinto al Foglio n.5 Particella n.1067.



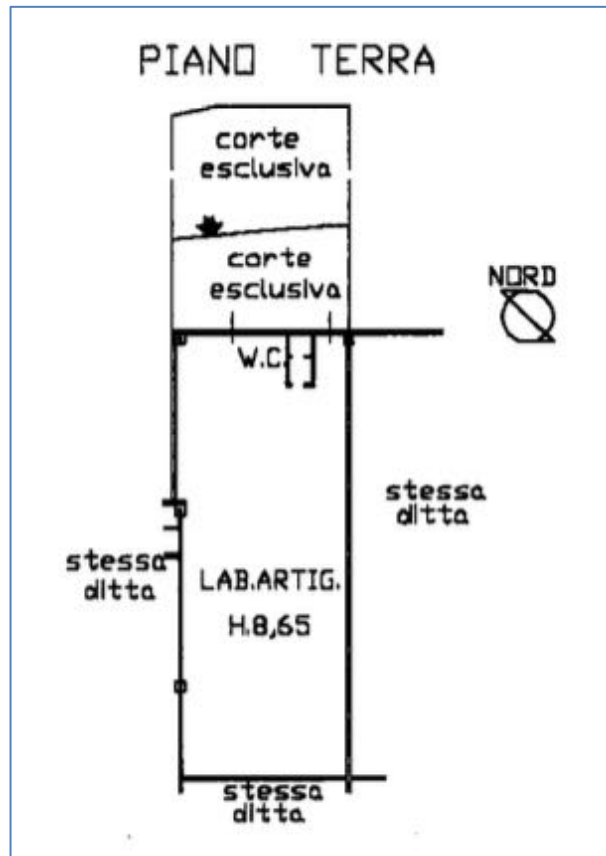


Figura 8: Planimetria catastale dell'immobile distinto al Foglio n.5 Particella n.1067 Sub. n.3.

2. Laboratorio Artigianale distinto al Foglio n.5 Particella n.1067 **Sub. n.5** costituito al piano terra da locale ad uso artigianale, n.2 w.c., spogliatoio e vano scala conducente al piano superiore, di complessiva superficie coperta lorda pari a circa 515mq., al piano primo da n.4 locali ad uso ufficio, disimpegno e vano scala, di complessiva superficie coperta lorda di circa 109mq., oltre a corti esclusive esterne di complessiva superficie lorda di circa 237mq. e, di conseguenza, superficie commerciale pari a

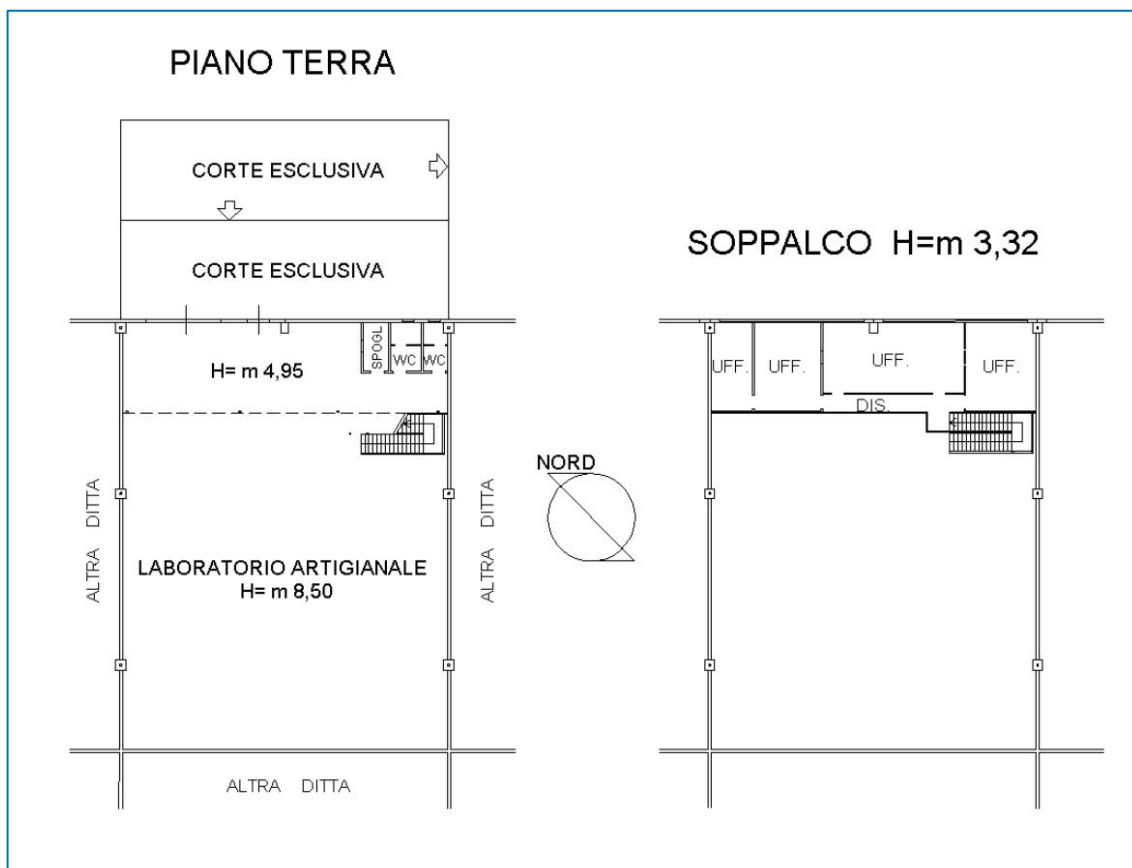
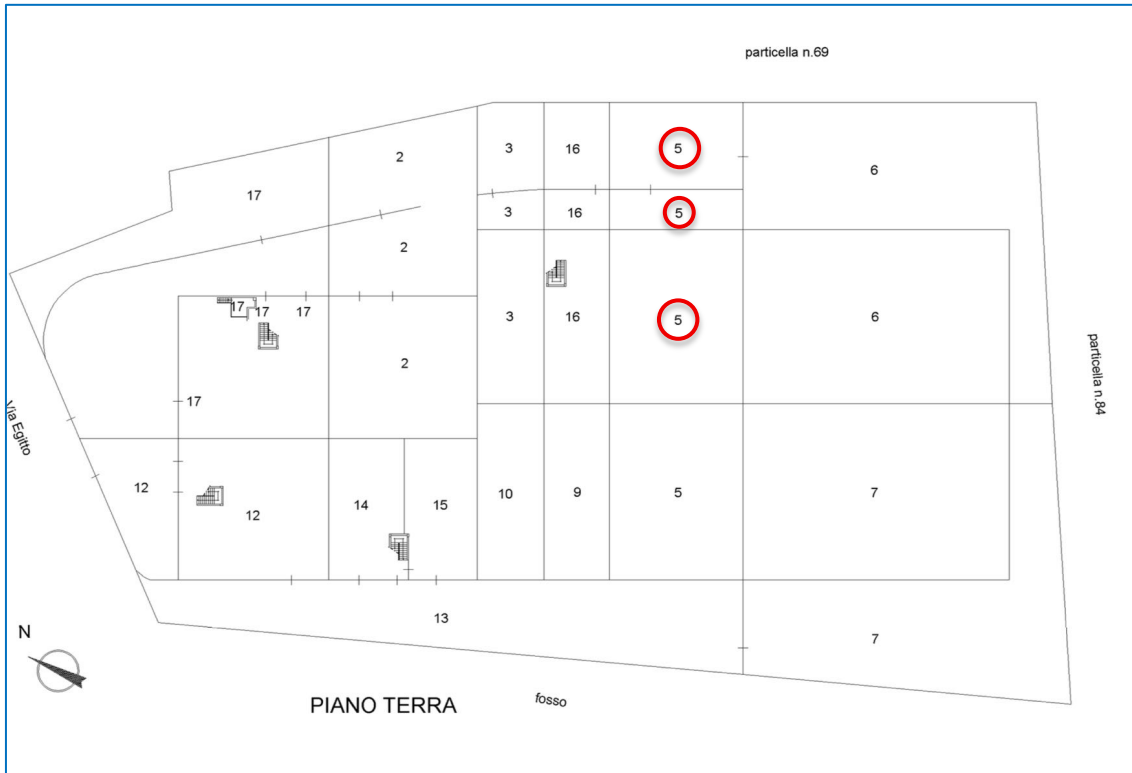
$$515\text{mq.} + 109\text{mq.} + 10\% \text{ di } 237\text{mq.} = 647,70\text{mq.},$$

locato ad un canone pari a 2.500,00 € mensili **dal 01/01/2025**.

Ossia pari ad un valore a metro-quadrato di locazione mensile di:

$$2.500,00\text{€}/647,70\text{mq.} = \underline{\underline{3,86 \text{ €/mq. x mese}}}$$





**Figura 9: Elaborato Planimetrico relativo al fabbricato distinto al Foglio n.5 Particella n.1067.
Planimetria catastale dell'immobile distinto al Foglio n.5 Particella n.1067 Sub. n.5.**



3. Laboratorio Artigianale distinto al Foglio n.5 Particella n.1067 **Sub. n.9** costituito da locale ad uso artigianale e w.c. di complessiva superficie lorda pari a circa 260mq., locato ad un canone pari a 600,00 € mensili **dal 01/03/2024**

Ossia pari ad un valore a metro-quadrato di locazione mensile di:

$$600,00\text{€}/260\text{mq.} = \underline{\underline{2,31 \text{ €}/\text{mq. x mese}}}$$

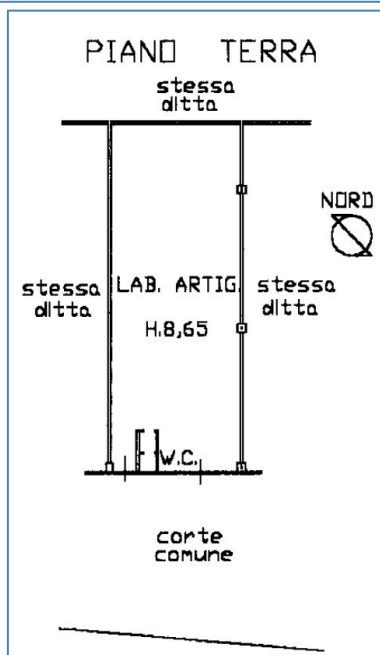
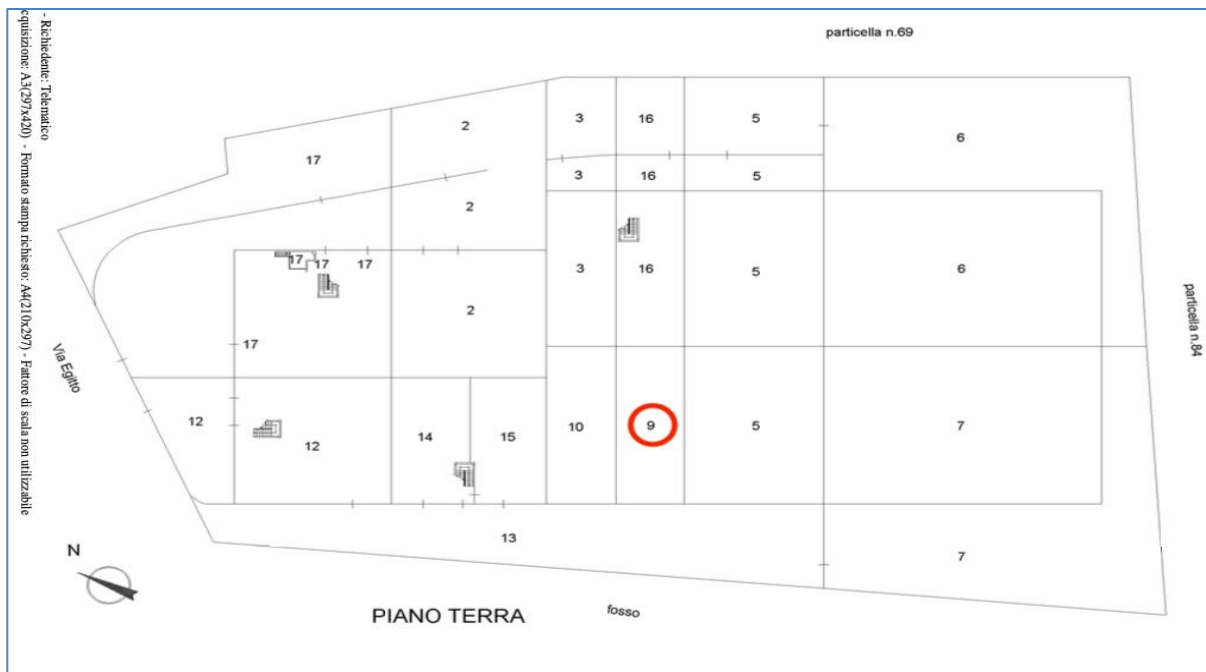


Figura 10: Elaborato Planimetrico relativo al fabbricato distinto al Foglio n.5 Particella n.1067. Planimetria catastale dell'immobile distinto al Foglio n.5 Particella n.1067 Sub. n.9.



4. Laboratorio Artigianale distinto al Foglio n.5 Particella n.1067 **Sub. n.10** costituito da locale ad uso artigianale e w.c. di complessiva superficie lorda pari a circa 260mq., locato ad un canone pari a 1.000,00 € mensili **dal 15/11/2024**
- Ossia pari ad un valore a metro-quadrato di locazione mensile di: $1.000,00\text{€}/260\text{mq.} =$
- 3,85 €/mq. x mese**



Figura 11: Elaborato Planimetrico relativo al fabbricato distinto al Foglio n.5 Particella n.1067. Planimetria catastale dell'immobile distinto al Foglio n.5 Particella n.1067 Sub. n.10.



5. Laboratorio Artigianale distinto al Foglio n.5 Particella n.1067 **Sub. n.16** costituito al piano terra da locale ad uso artigianale, n.2 w.c. e vano scala conducente al piano superiore, di complessiva superficie coperta lorda pari a circa 260mq., al piano primo da n.2 locali ad uso ufficio, n.1 locale tecnico e vano scala, di complessiva superficie coperta lorda di circa 74mq., oltre a corti esclusive esterne di complessiva superficie lorda di circa 188mq. e, di conseguenza, superficie commerciale pari a
- $$260\text{mq.} + 74\text{mq.} + 10\% \text{ di } 188\text{mq.} = 352,80\text{mq.},$$
- locato ad un canone pari a 950,00 € mensili **dal 01/10/2017.**
- Ossia pari ad un valore a metro-quadrato di locazione mensile di: $950,00\text{€}/352,80\text{mq.} =$
- 2,69 €/mq. x mese**

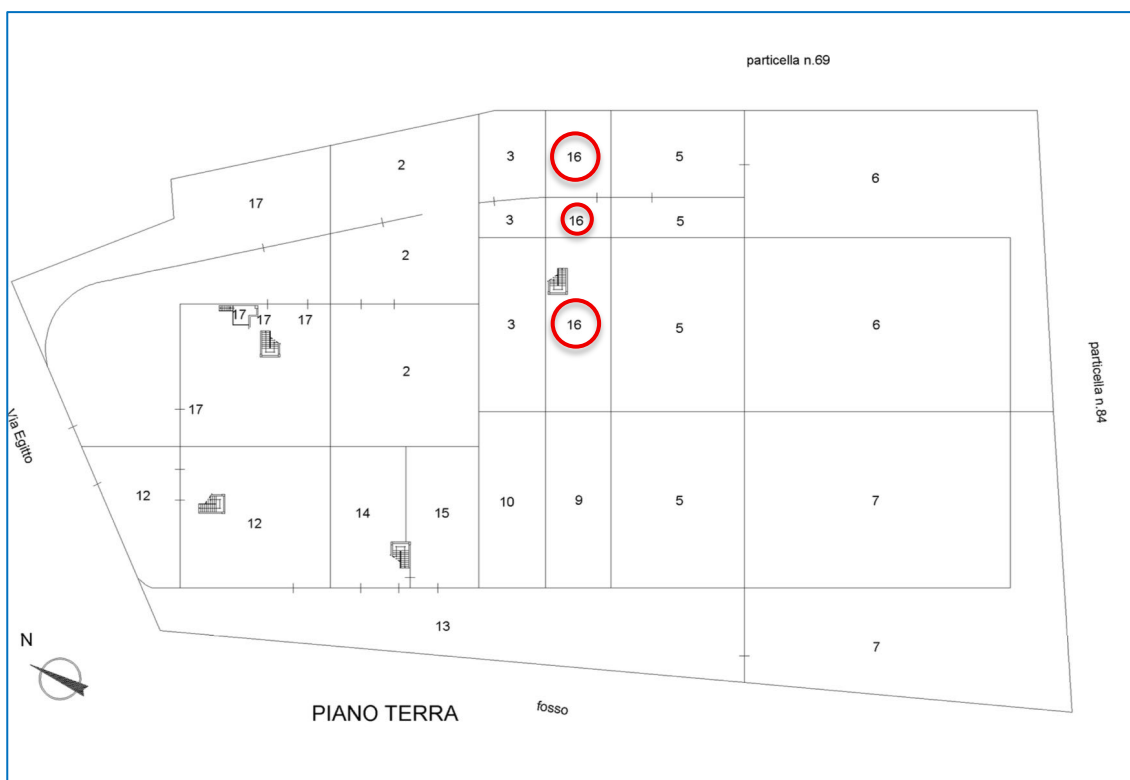


Figura 12: Elaborato Planimetrico relativo al fabbricato distinto al Foglio n.5 Particella n.1067.



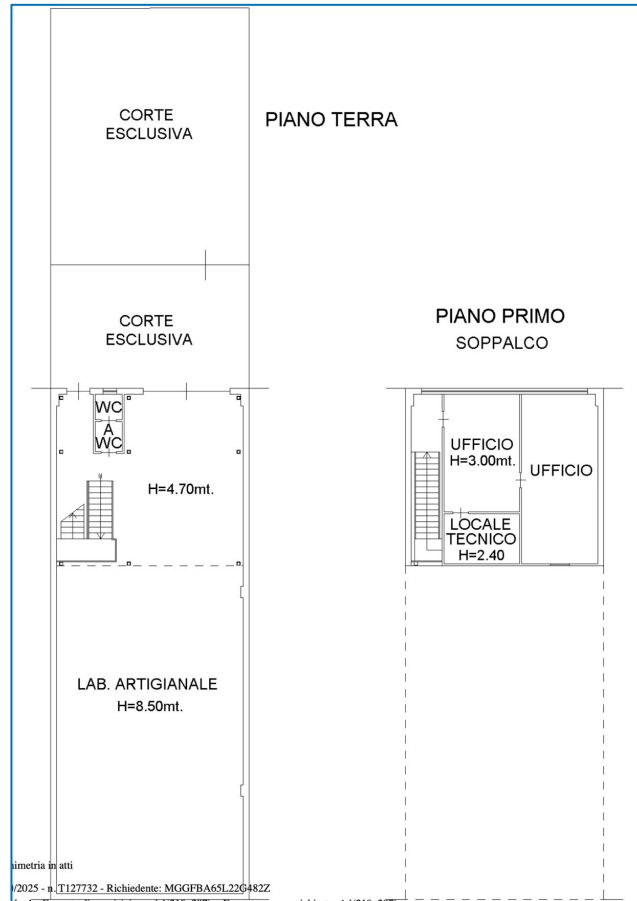


Figura 13: Planimetria catastale dell'immobile distinto al Foglio n.5 Particella n.1067 Sub. n.16.

Per una migliore lettura, si riportano qui di seguito tutti i dati precedentemente indicati, relativi ai n.5 contratti di locazione acquisiti:

Num.	Dati catastali Immobili comparabili			Superficie lorda coperta (mq.)		Superficie lorda scoperta (mq.)	Superficie convenzionale (mq.)	Locazione dal	Canone mensile (€ al mese)	Valore/mq. canone di locazione mensile (€/mq. al mese)
	Foglio	Particella	Subalterno	Piano terra	Piano primo	Piano terra	Totale			
1	5	1067	3	260	0	193	279,30	01/10/2019	1.000,00	3,58
2	5	1067	5	515	109	237	647,70	01/01/2025	2.500,00	3,86
3	5	1067	9	260	0	0	260,00	01/03/2024	600,00	2,31
4	5	1067	10	260	0	0	260,00	15/11/2024	1000,00	3,85
5	5	1067	16	260	74	188	352,80	01/10/2017	950,00	2,69



4.2.4. ADEGUAMENTO CANONI DI LOCAZIONE A MEZZO INDICI ISTAT E RELATIVA MEDIA

A partire dalle date, dagli importi dei canoni di locazione mensili, dai valori a metro-quadrato mensili, indicati nel paragrafo precedente, a mezzo di indici ISTAT (vedasi Allegato n.7), si è proceduto ad adeguare gli stessi ricalcolandoli alla data di apertura del procedimento di Liquidazione Controllata, ossia al marzo 2024.

Pertanto, si ha:

Num.	Dati catastali Immobili comparabili			Locazione dal	Canone mensile (€ al mese)	Valore/ mq. canone di locazione mensile (€/mq. al mese)	Indici ISTAT alla data della locazione	Indice ISTAT al marzo 2024	Canone mensile adeguato e arrotondato (€ al mese)	Valore/ mq. canone di locazione mensile adeguato (€/mq. al mese)
	Fg.	Part.	Sub.							
1	5	1067	3	01/10/2019	1.000,00	3,58	102,4	119,4	1.166,00	4,17
2	5	1067	5	01/01/2025	2.500,00	3,86	120,9	119,4	2.469,00	3,81
3	5	1067	9	01/03/2024	600,00	2,31	119,4	119,4	600,00	2,31
4	5	1067	10	15/11/2024	1000,00	3,85	120,1	119,4	994,00	3,82
5	5	1067	16	01/10/2017	950,00	2,69	100,9	119,4	1.124,00	3,19

La cui media è pari a:

$$\text{MEDIA} = [(4,17 + 3,81 + 2,31 + 3,82 + 3,19) \text{ €/mq. al mese}] / 5 = \mathbf{3,46 \text{ €/mq. al mese}}$$

Valore **perfettamente rientrante nel range** delle Quotazioni OMI individuato dall'Agenzia delle Entrate nel I Semestre 2024, nella zona di cui fa parte l'immobile oggetto di consulenza, ossia **da 3,10 €/mq. al mese a 6,20 €/mq. al mese.**



4.2.5. VALORE LOCATIVO DI MERCATO DELL'IMMOBILE DEL SIG. [REDACTED]

Dai computi effettuati emerge che il più probabile valore locativo mensile del bene di che trattasi, è pari a:

767mq. (superficie convenzionale) x 3,46 €/mq. al mese = 2.653,82 € al mese

superiore a quello della locazione in atto pari a 2.000,00 € al mese

4.3 Il C.T.U. verifichi se il canone pattuito nel contratto di locazione sia inferiore di oltre un terzo:

- **rispetto al valore locativo di mercato accertato,**
- **oppure rispetto al canone risultante da precedenti contratti di locazione relativi al medesimo immobile, se disponibili**

Come si evince nel paragrafo 4.2.5, il canone pattuito nel contratto di locazione è pari a 2.000,00€ al mese, mentre il valore locativo dell'immobile del Sig. [REDACTED], facendo uso del criterio sintetico comparativo, è stato accertato dallo scrivente in 2.653,82€ al mese.

Il canone pattuito nel contratto di locazione è inferiore di circa il 24,6% rispetto a quanto accertato. Pertanto, **il canone pattuito non risulta inferiore di oltre un terzo rispetto al valore locativo di mercato accertato.**



5. CONCLUSIONI

In merito alle risposte ai quesiti posti dall'Ill.mo Giudice, il sottoscritto

- ✚ al capitolo 4.1, ha descritto la consistenza, le caratteristiche costruttive e lo stato di conservazione dell'immobile oggetto di consulenza, sito in Montesilvano alla Via Egitto n.12/1, porzione di fabbricato composto da n.12 ulteriori immobili, tutti destinati a Laboratori artigianali;
- ✚ al paragrafo 4.2.1., ha indicato nel criterio sintetico-comparativo la metodologia estimativa utilizzata;
- ✚ al paragrafo 4.2.2., **ha ricalcolato in 767mq. la superficie convenzionale del bene** di che trattasi;
- ✚ al paragrafo 4.2.3., sulla scorta di n.5 contratti di locazione acquisiti presso l'Agenzia delle Entrate/Ufficio Contratti di comodato/locazione di Pescara relativi tutti a n.5 immobili facenti parte del medesimo complesso immobiliare di cui l'immobile oggetto di consulenza fa parte, sulla scorta altresì della documentazione catastale visionata e acquisita presso l'Agenzia delle Entrate/Ufficio Provinciale del Territorio di Pescara, **ha computato il canone di locazione a metro-quadrato mensile di ognuno dei n.5 beni;**
- ✚ al paragrafo 4.2.4., a mezzo di indici ISTAT, ha adeguato i n.5 valori individuati nel precedente paragrafo alla data di apertura della Liquidazione Controllata (marzo 2024), e **ha computato in 3,46 €/mq. al mese la loro media**, valore perfettamente all'interno dell'intervallo di valori indicati dall'Agenzia delle Entrate – Quotazioni OMI;
- ✚ al paragrafo 4.2.5., **ha calcolato in 2.653,82 € al mese il valore locativo di mercato** dell'immobile del Sig. ██████████
- ✚ infine, al capitolo 4.3, ha verificato che **il canone mensile pattuito nel contratto di locazione (2.000,00 € al mese), non risulta inferiore a più di un terzo rispetto al valore**



locativo di mercato accertato (2.653,82 € al mese).

Il Consulente Tecnico d'Ufficio, con la presente relazione che si compone di n.28 (ventotto) pagine e di n.7 (sette) allegati, ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento e/o integrazione.

Pescara, 20/11/2025

IL C.T.U.

(Ing. Fabio Maggi)

