

TRIBUNALE di ROMA

SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento: n. 252/2020 XXXXXX. srl in liq.ne

Giudice Delegato: dott. Fabio Miccio

Curatore fallimentare: dott. ssa Catia Saulini



RELAZIONE di STIMA LOTTI n. 7-8-9-10

**Relativa alle soffitte site nel comune di Chieti, alla via Gran Sasso n. 103,
identificate al C. F. al foglio 29 p.lla 1051 sub 11, 12, 17 e 18 (cat. C/2).**

L'ESPERTO STIMATORE
arch. Luisa CANNAVACCIUOLO
via Monte Zebio, 40 - 00136 ROMA
Iscritta all'Ordine degli Architetti di Roma n. 21906

INDICE:

LOTTO 7	pag. 10
LOTTO 8	pag. 26
LOTTO 9	pag. 40
LOTTO 10	pag. 54
CONCLUSIONI E ALLEGATI	pag. 67

1. OPERAZIONI PERITALI

Premesso che in data 27/05/2024 il curatore dott.ssa Catia Saulini con Istanza per nomina del professionista arch. Luisa Cannavacciuolo, evidenziava che “... con provvedimento in data 20.05.2024 il Giudice Delegato, in sostituzione del comitato dei creditori, ha approvato il Programma di Liquidazione predisposto dalla scrivente (doc. 1);

- nell'ambito delle attività liquidatorie ivi previste, è stata compendiata la vendita di diverse unità immobiliari ubicate nella città di Chieti all'interno di due palazzine poste alla via Gran Sasso, n. 103 e n. 105 che, salvo i necessari approfondimenti di carattere urbanistico-catastale di spettanza dell'esperto stimatore e del notaio che redigerà la certificazione ipocatastale ventennale, sono oggi identificati come segue:

via Gran Sasso, n. 103 (palazzina denominata A/1)

- 1) appartamento A/2 piano S2 int. 9 - Foglio 29, part. 1051, sub 26;
- 2) appartamento A/2 piano S2 int. 10 – Foglio 29, part. 1051, sub 27;
- 3) appartamento A/2 piano S1 int. 8 – Foglio 29, part. 1051, sub 25;
- 4) appartamento A/2 piano S1 int. 7 – Foglio 29, part. 1051, sub 20;
- 5) locale di deposito C/2 piano S1 - Foglio 29, part. 1051, sub 21;
- 6) locale di deposito C/2 piano S1 - Foglio 29, part. 1051, sub 22;
- 7) locale di deposito C/2 piano 3 – Foglio 29, part. 1051, sub 11;
- 8) locale di deposito C/2 piano 3 – Foglio 29, part. 1051, sub 12;
- 9) locale di deposito C/2 piano 3 – Foglio 29, part. 1051, sub 17;
- 10) locale di deposito C/2 piano 3 – Foglio 29, part. 1051, sub 18;
- 11) locale di deposito C/2 piano S1 - Foglio 29, part. 1051, sub 23;
- 12) locale di deposito C/2 piano S1 - Foglio 29, part. 1051, sub 24;

via Gran Sasso, n. 105 (palazzina denominata B)

- 13) appartamento A/2 piano S2 int. 11 – Foglio 29, part. 1049, sub 25;
- 14) appartamento A/2 piano S2 int. 12 – Foglio 29, part. 1049, sub 26;
- 15) locale di deposito C/2 piano 5 – Foglio 29, part. 1049, sub 68;
- 16) box per auto C/6 piano S3 – Foglio 29, part. 1049, sub 27;
- 17) box per auto C/6 piano S3 – Foglio 29, part. 1049, sub 28;
- 18) box per auto C/6 piano S3 – Foglio 29, part. 1049, sub 31;
- 19) box per auto C/6 piano S3 – Foglio 29, part. 1049, sub 32;
- 20) box per auto C/6 piano S3 – Foglio 29, part. 1049, sub 36;
- 21) box per auto C/6 piano S3 – Foglio 29, part. 1049, sub 37;
- 22) box per auto C/6 piano S3 – Foglio 29, part. 1049, sub 38;
- 23) box per auto C/6 piano S3 – Foglio 29, part. 1049, sub 39;
- 24) box per auto C/6 piano S3 – Foglio 29, part. 1049, sub 40;

- nel medesimo PdL è stata altresì prevista la nomina di un professionista per gli accertamenti tecnici di carattere urbanistico e catastale e per la conseguente stima dei singoli beni;

ad oggi non è stato possibile costituire il Comitato dei Creditori per insufficienza di adesioni.

Tutto ciò premesso, ai sensi dell'art. 87, comma 2, l. fall., la sottoscritta comunica alla S.V. Ill.ma di aver conferito incarico all'architetto Luisa Cannavacciolo (c.f. CNNLSU71E42B963W) con studio in Roma, via Monte Zebio, 40 per gli accertamenti tecnici di carattere urbanistico e catastale e per la conseguente stima dei singoli beni immobili all'attivo patrimoniale del Fallimento XXXXXXXX. srl in liq.ne ...".

che il G.D. in data 29/05/2024 autorizzava il Curatore nella nomina del perito con "visto agli atti ...";

che la scrivente in data 22/07/2024 effettuava l'accesso presso i beni immobili, oggetto di Fallimento, siti in Chieti alla via Gran Sasso ed effettuava i rilievi fotografici e architettonici;

atteso che la scrivente, al fine di ottemperare compiutamente all'incarico affidatole, verificato lo stato dei luoghi, lo stato di possesso, la regolarità urbanistica e catastale, nonché la titolarità dei beni in capo alla società, per una adeguata tutela di quest'ultima, del ceto creditorio e per rendere più veloce la procedura, ha ritenuto opportuno, anche all'esito di adeguate indagini di mercato, stimare i suddetti beni come lotti di vendita separati, descritti in distinte relazioni di stima;

alla luce di quanto sopra esposto, i beni, oggetto di Fallimento, sono stati così individuati:

Palazzina A/1:

- 1) appartamento al piano S1 identificato al C.F. al fgl 29 p.lla 1051 sub 20 (interno 7) cat. A/2, individuato come **LOTTO 1;**
- 2) appartamento al piano S1 identificato al C.F. al fgl 29 p.lla 1051 sub 25 (interno 8) cat. A/2, individuato come **LOTTO 2;**
- 3) appartamento al piano S2 identificato al C.F. al fgl 29 p.lla 1051 sub 26 (interno 9) cat. A/2, individuato come **LOTTO 3;**
- 4) appartamento al piano S2 identificato al C.F. al fgl 29 p.lla 1051 sub 27 (interno 10) cat. A/2, individuato come **LOTTO 4;**

- 5) cantina al piano S1 identificato al C.F. al fgl 29 p.lla 1051 sub 21 cat. C/2 e cantina al piano S1 identificato al C.F. al fgl 29 p.lla 1051 sub 22_cat. C/2, individuati come **LOTTO 5:**
- 6) cantina al piano S1 identificato al C.F. al fgl 29 p.lla 1051 sub 23 cat. C/2 e cantina al piano S1 identificato al C.F. al fgl 29 p.lla 1051 sub 24_cat. C/2, individuati come **LOTTO 6:**
- 7) soffitta al piano 3 identificato al C.F. al fgl 29 p.lla 1051 sub 11 cat. C/2, individuato come **LOTTO 7:**
- 8) soffitta al piano 3 identificato al C.F. al fgl 29 p.lla 1051 sub 12 cat. C/2, individuato come **LOTTO 8:**
- 9) soffitta al piano 3 identificato al C.F. al fgl 29 p.lla 1051 sub 17 cat. C/2, individuato come **LOTTO 9:**
- 10) soffitta al piano 3 identificato al C.F. al fgl 29 p.lla 1051 sub 18 cat. C/2, individuato come **LOTTO 10:**

Palazzina B:

- 11) garage al piano S3 (catastale) identificato al C.F. al fgl 29 p.lla 1049 sub 88 (ex sub 27 e sub 28) cat. C/6, individuato come **LOTTO 11:**
- 12) garage al piano S3 (catastale) identificato al C.F. al fgl 29 p.lla 1049 sub 31cat. C/6, individuato come **LOTTO 12:**
- 13) garage al piano S3 (catastale) identificato al C.F. al fgl 29 p.lla 1049 sub 32 cat. C/6, individuato come **LOTTO 13:**
- 14) garage al piano S3 (catastale) identificato al C.F. al fgl 29 p.lla 1049 sub 36 cat. C/6, individuato come **LOTTO 14:**
- 15) garage al piano S3 (catastale) identificato al C.F. al fgl 29 p.lla 1049 sub 86 (ex sub 37 e sub 38) cat. C/6, individuato come **LOTTO 15:**
- 16) garage al piano S3 (catastale) identificato al C.F. al fgl 29 p.lla 1049 sub 87 (ex sub 39 e sub 40) cat. C/6, individuato come **LOTTO 16:**
- 17) appartamento al piano S2 identificato al C.F. al fgl 29 p.lla 1049 sub 25 (interno 11- Scala A) cat. A/2, individuato come **LOTTO 17:**

- 18) appartamento al piano S2 identificato al C.F. al fgl 29 p.lla 1049 sub 26 (interno 12- Scala A) cat. A/2, individuato come **LOTTO 18**;
- 19) deposito al piano 5 identificato al C.F. al fgl 29 p.lla 1049 sub 68 cat. C/2, individuato come **LOTTO 19**;

DISSESTO IDROGEOLOGICO:

Il Comune di Chieti avviava nel corso del 2022 diverse attività per far fronte alle gravi condizioni di rischio idrogeologico che interessavano l'intero territorio comunale, con particolare riferimento al versante nord della collina di Chieti.

Con Ordinanza Sindacale n. 104 del 19 Dicembre 2022 il Comune di Chieti provvedeva all'attivazione del Centro Operativo Comunale per rischio idrogeologico, idraulico e meteorologico, in quanto gli scenari emergenziali in atto, che avevano causato negli ultimi anni collassi improvvisi dei piani stradali e lo sgombero di diversi edifici, richiedevano misure straordinarie per effettuare attività di monitoraggio, interventi urgenti per la messa in sicurezza dell'area e studi per la comprensione del fenomeno complesso e territorialmente esteso, nonché la programmazione di successivi interventi di mitigazione del rischio. Tali criticità, che comportavano notevoli disagi alla popolazione residente, hanno portato all'inoltro all'Agenzia Regionale di Protezione Civile della richiesta dello stato di emergenza nazionale ai sensi dell'art. 24, comma 1, del D.Lgs n. 1 del 02/01/2018 e al fine di fornire supporto scientifico al Comune di Chieti per effettuare i necessari approfondimenti del caso. L'Agenzia Regionale di Protezione Civile stipulava un accordo di collaborazione con il Dipartimento di Ingegneria e Geologia dell'Università degli Studi "G. d'Annunzio" di Chieti – Pescara, di seguito denominato "DISPUTER", incaricando il Prof. XX XXXX di coordinare le attività.

Con Deliberazione della Giunta Comunale n. 448 del 14 Giugno 2023 era stato approvato lo schema di accordo di collaborazione per costituzione di un gruppo di lavoro interdisciplinare sul rischio idrogeologico del territorio comunale, al fine di favorire lo svolgimento di tutte le attività necessarie alla gestione e al superamento dell'emergenza in atto.

Con Deliberazione della Giunta Comunale n. 464 del 26 Luglio 2023 era stata approvata la proposta di perimetrazione di aree pericolose e/o di rischio non incluse nella cartografia PAI inerente il versante nord della collina di Chieti.

In data 14/10/2023 si attivava uno smottamento in Via Arenazze con conseguente interdizione al transito del tratto stradale interessato dal civico 90 al civico 89, in quanto l'area "... in zona

di Santa Maria, versante nord della collina di Chieti, ove l'alto rischio idrogeologico presente stava causando gravi disagi alla popolazione residente (evacuazione di una decina di palazzine), interruzione di servizi essenziali (interdizione di due edifici scolastici) e pericolo per la pubblica incolumità (rischio crollo di alcuni edifici) ...” . Il fronte di frana risultava lungo circa 50 metri con un'altezza massima di metri 5 in lenta ma comunque percepibile evoluzione e dalle prime fasi di smottamento, si è potuto rilevare la presenza di una contenuta portata continua di acqua, che imbibisce la massa di terreno ed è concausa dello scivolamento. In data 18/10/2023 il Sindaco provvedeva a richiedere supporto geologico all'Agenzia Regionale di Protezione Civile ai sensi della DGR 717/2021.

In data 19/10/2023 è stato richiesto l'intervento dei Vigili del Fuoco per un intervento di messa in sicurezza in quanto la presenza di alberi di alto fusto divelti rischiava di compromettere le linee elettriche e telefoniche presenti sul tratto interessato di Via Arenazze.

In data 20/10/2023 il Geologo XXXX XXXXX, attivato dall'Agenzia Regionale di Protezione Civile su richiesta del Sindaco, si recava presso il sito interessato e attraverso un report rilevava le seguenti osservazioni e criticità: “... Il movimento gravitativo è di tipo traslativo con debole componente rotazionale. Presenta uno stato attivo. L'accumulo posto al piede invade la carreggiata di un tratto di strada comunale (via Arenazze) per uno sviluppo lineare di circa 50 metri. I terreni coinvolti appartengono alla coltre eluvio colluviale (a granulometria prevalentemente limosa e sabbiosa) per uno spessore medio compreso tra i 3.00 (zona a monte posta immediatamente a valle del coronamento principale) e i 5.00 metri (zona di accumulo). Nel movimento sono coinvolte parzialmente alberi a medio/alto fusto.

Alla base della zona di accumulo, nel tratto centrale dello stesso è presente una fuoriuscita di acqua. Ristagni sono presenti nella zona posta immediatamente al piede della scarpata principale; quest'ultima presenta un fronte sub verticale ed un'altezza media di circa 3,00 metri. Il corpo di frana si inserisce in un contesto morfologico caratterizzato da una franosità diffusa, interessanti diverse aree limitrofe a quella in oggetto, particolarmente evidente nei settori caratterizzati da repentini aumenti di energia di rilievo. Più in generale questa franosità a scala locale si inserisce all'interno di una vasta zona del territorio comunale interessato storicamente da una franosità a vasta scala. La maggiore criticità riscontrata consiste nella presenza di un corpo di fabbrica di civile abitazione posto immediatamente a monte del coronamento principale. Non si esclude la possibilità di un'azione regressiva del coronamento stesso con potenziale coinvolgimento del fabbricato...” .

In data 25/10/2023 con Ordinanza n. 148 del 25/10/2023 il Sindaco del Comune di Chieti ordinava “... *la tutela dell’incolumità di interdizione all’uso degli edifici siti in Via Arenazze n. 73, 89 e 91, identificati catastalmente al foglio 29 part. n. 159, 160, 429 e 1161, adottata a causa dello smottamento in atto...*”.

In data 25/10/2023 l’ing. XXXX XXXXX, in qualità di funzionario tecnico del Comune di Chieti, ritenuto di dover procedere all’affidamento dell’esecuzione delle seguenti opere di messa in sicurezza, e più precisamente:

- decespugliamento e abbattimento alberi divelti;
- riprofilatura dell’area oggetto di smottamento e posizionamento di blocchi di sostegno;
- realizzazione sistema di drenaggio e regimentazione delle acque;

chiedeva alla ditta XXXX XXXX, già presente sul territorio in quanto esecutrice di interventi di analoghe caratteristiche, le cui capacità organizzative gestionali e finanziarie sono adeguate all’attività richiesta e che aveva manifestato la disponibilità ad intervenire nell’immediatezza per la realizzazione delle citate opere per un importo complessivo stimato in euro 55.000,00, oltre IVA al 22%.

Successivamente con Determinazione n. 56 del 18/03/2024 dell’Agenzia Regionale dell’Abruzzo per la Committenza, vista “... *la D.G.R. n. 70 del 14.02.2022 con la quale XXXXX (già XXXX) viene individuata quale Ufficio unico regionale referente in materia di appalti del PNRR e viene assegnata alla medesima la specifica funzione di ufficio dedicato alle procedure di appalto in ottemperanza agli obblighi previsti dal PNRR; e visto l’Atto di delega all’ XXXXX per espletamento delle procedure di gara aventi ad oggetto “interventi di messa in sicurezza territorio, manutenzione straordinaria aree a rischio di frana o idraulico zona via... (prot.n. ge 2024/0007658) del comune di Chieti con prot XXXXXX 479/24 del 31.01.2024...*”, il Direttore generale determinava “... di recepire la documentazione amministrativa trasmessa con mail del 18.03.2024 (acquisita al prot. n 1365/24 del 18.03.2024) dal Responsabile del Procedimento nominato da XXXXXXX; di indire una procedura negoziata ai sensi dell’art. 50 comma 1 lett. d) del d. lgs. 31 marzo 2023, n. 36 – Codice dei Contratti Pubblici (di seguito anche “Codice”), con applicazione del criterio del minor prezzo, ai sensi dell’art. 108, comma 3, del d. lgs. 31 marzo 2023, n. 36 e previsione di esclusione automatica delle offerte che presentino una percentuale di ribasso pari o superiore alla soglia di anomalia ai sensi dell’art. 54 del d.lgs 36/2023, con impianto strutturale come definito in premessa; di approvare la documentazione di gara per la procedura di che

trattasi...; di dare atto che la presente procedura è interamente svolta mediante l'utilizzo della piattaforma certificata "Gestione Integrata Acquisti Dematerializzati della Regione Abruzzo – XXXXXXXX", la nuova Piattaforma di e-Procurement di proprietà di XXXXX ... ;di nominare in conformità a quanto previsto dall'art. 15, comma 4, del D.lgs. 36/2023, il Responsabile del procedimento per la fase di affidamento nella persona dell'ing. XXXX XXXX, Funzionario XXXXXXXX; di stabilire per l'espletamento della procedura di gara de qua (fase di affidamento), di costituire uno staff di personale (gruppo di lavoro a supporto del Responsabile del procedimento per la fase di affidamento) dotato della necessaria esperienza professionale individuato nelle dipendenti: dott.ssa XXXX XXXX e dott.ssa XXXXX XXXX, dott.ssa XXXX XX XXXXXXXX; di precisare che gli incentivi di cui all'art.45 del D.lgs. 36/2023 previsti per le attività del Responsabile del procedimento per la fase di affidamento e del gruppo di supporto saranno calcolati e approvati con separato provvedimento; di dare atto che la presente determinazione sarà sottoposta a pubblicazione, sul sito web www.areacom.eu e sulla piattaforma di e- procurement certificata XXXXX in attuazione agli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni della P.A.; di precisare che il presente provvedimento non comporta alcun onere per il bilancio di XXXXXXXX...".

Si segnala che l'Ordinanza n. 148 del 25/10/2023 non cita l'indirizzo di via Gran Sasso 103 e 105 tantomeno cita la particella 1051(Palazzina A1) e particella 1049 (Palazzina B) del foglio 29 che identificano i fabbricati ove sono posti i beni oggetto di relazione di stima.

In data 21/02/2025 e in data 24/02/2025, la scrivente, al fine di avere contezza riguardo le criticità emerse in via Arenazze e sopra descritte, inviava pec all'ufficio tecnico del Comune di Chieti per sapere se le palazzine A1 e B siano oggetto di sgombero e se gli organi preposti abbiano individuato criticità nelle strutture. Ad oggi il Comune non ha riscontrato le pec.

La seguente relazione si occuperà dei seguenti lotti di vendita:

LOTTO 7 – Palazzina A/1 – Soffitta Piano 3-Sub 11

DESCRIZIONE DEL BENE:

Inquadramento territoriale

Il Lotto n. 7 è sito in Chieti al viale Gran Sasso n.103/B, e riguarda una soffitta al piano 3.

La soffitta ha i seguenti identificativi catastali:

- Fgl 29 p.lla 1051 sub 11, categoria C/2, zona censuaria 1, classe 3, consistenza 20 mq, rendita € 29,95.

La soffitta sub 11 confina: soffitta sub XX, con corridoio comune condominiale per due lati.

Chieti è un comune italiano di 48.459 abitanti, capoluogo dell'omonima provincia in Abruzzo.

La città è servita da due assi autostradali:

- Autostrada A25, tramite lo svincolo Chieti-Pescara
- Autostrada A14, tramite lo svincolo Pescara ovest-Chieti

La stazione di Chieti si trova a Chieti Scalo.



Vista da Google Earth

PALAZZINA A1

PALAZZINA B



Vista da Google Earth

La soffitta sub 11 è posta al piano 3 del fabbricato A1, raggiungibile percorrendo una scala esterna che conduce ad un piccolo androne condominiale, delimitato da un portone in alluminio e vetro, e che immette nel vano scala con ascensore.

La struttura portante del fabbricato è in cemento armato con solai in latero cemento e tramezzi interni in laterizi forati.



Soffitta sub 11, oggetto di stima

L'accesso alle soffitte avviene dal pianerottolo del vano scala e tramite una porta si giunge al disimpegno comune di entrata alle soffitte. Dette soffitte poste al piano sottotetto con copertura a falde spioventi presentano un ambiente unico e altezze variabili. Motivo per cui la superficie utilizzabile è pari al 50% di quella totale.

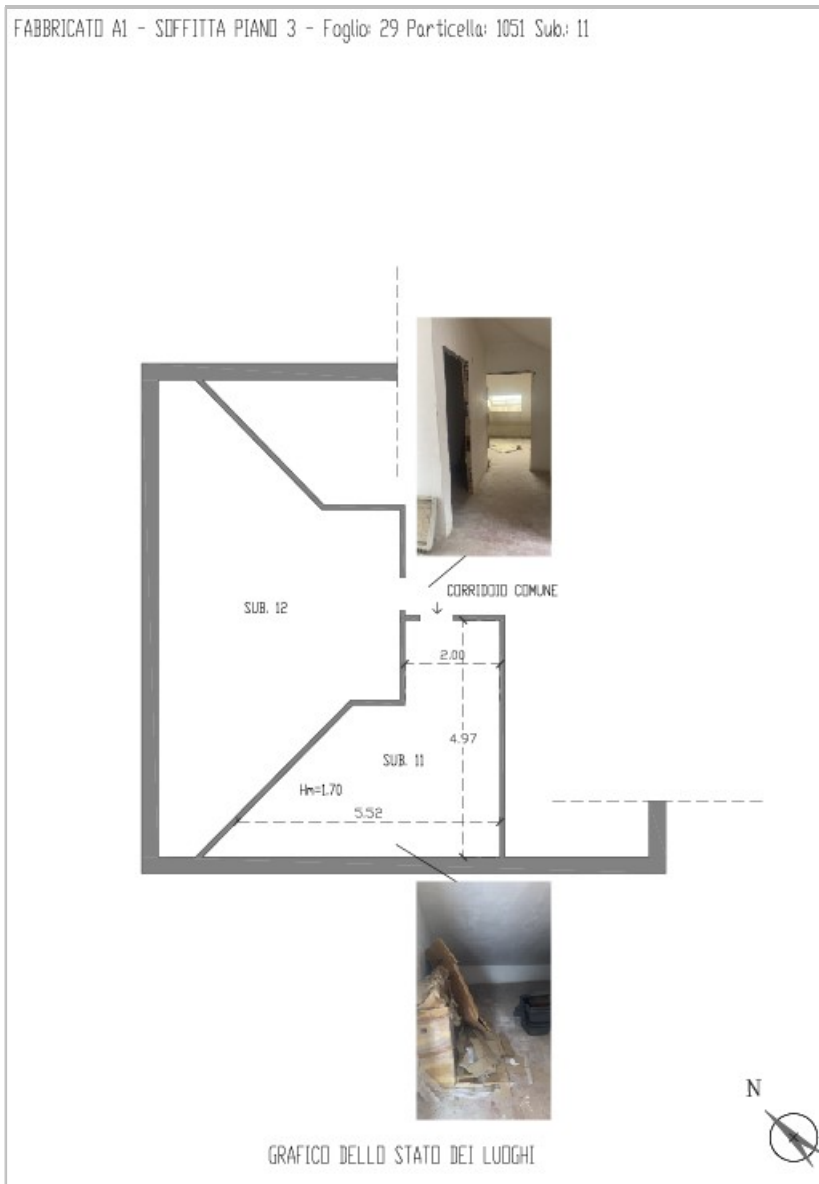
Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate bianche. Il pavimento della soffitta è in piastrella di ceramica di colore marrone. La soffitta non è dotata di impianto idrico ed elettrico, come si evince anche dalla documentazione fotografica allegata.

Il tutto di mediocre qualità e in mediocre stato di conservazione.

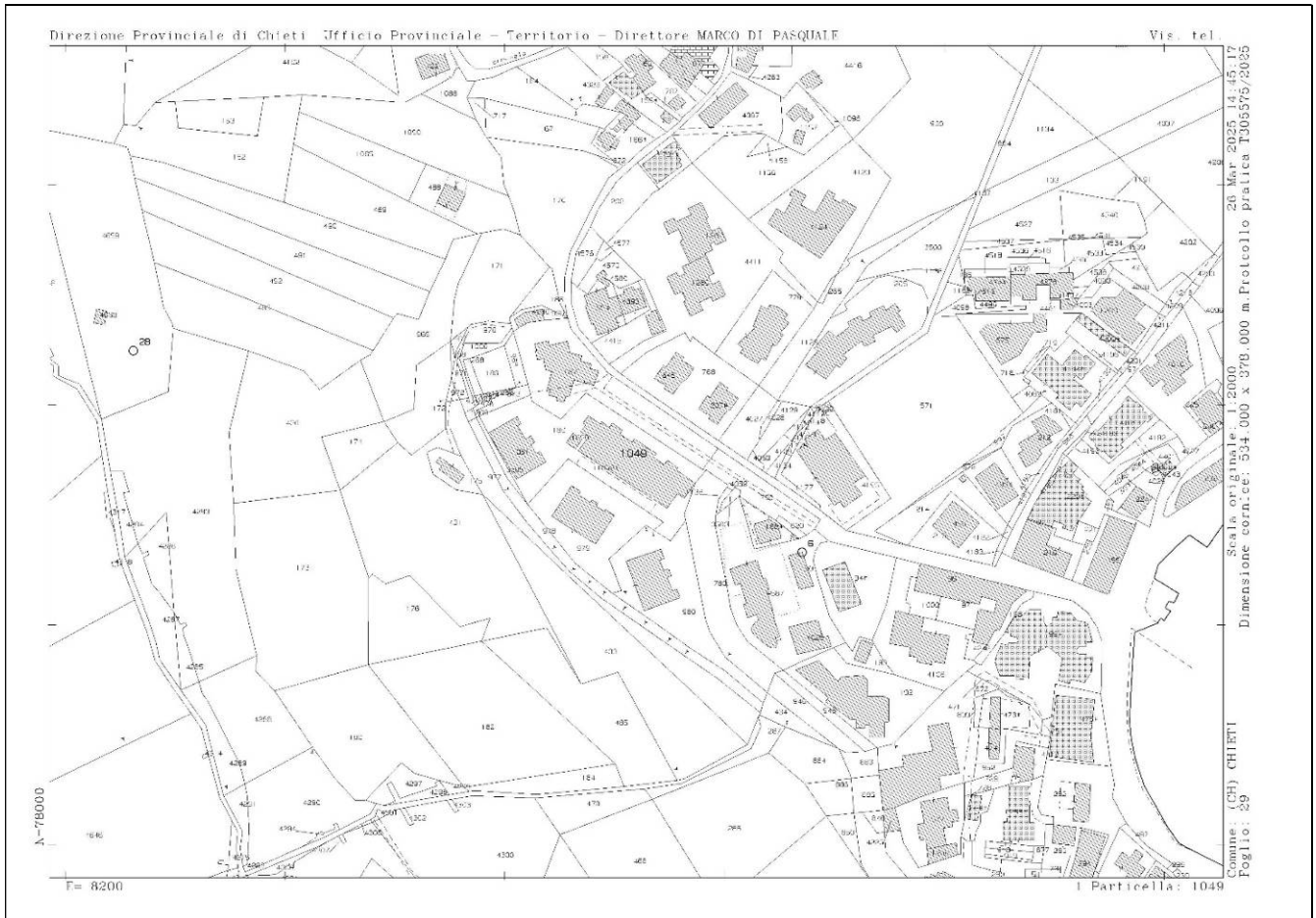
La soffitta, alla data del sopralluogo, risultava in disuso.

La soffitta sub 11 ha una superficie complessiva non residenziale di 20 mq, come riportato nel grafico della cantina allegato a firma della scrivente ma ai fini della stima si considera la superficie decurtata al 50%.

Il Lotto 7 ha una superficie commerciale complessiva di **mq 10,00**.



3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE e cronistoria catastale: Lotto 7



Il fabbricato Palazzina A1 è identificato dalla particella 1049 del fgl 29 che presenta una corte comune (p.lla 189 bnnc) ai fabbricati di cui alle particelle 1050 e 1049 (Palazzina B) (cr allegata visura catastale della plla 189).

La soffitta, identificata al sub 11, ha i seguenti identificativi catastali:

- Fgl 29 p.lla 1051, sub 11, Zona cens. 1, Categoria C/2, classe 3, consistenza 20 mq, rendita € 29,95, Piano 3.

Il sub 11 della p.lla 1051 di 20 mq (cat. C/2) deriva dall'Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Si sottolinea che la planimetria catastale del sub 11 p.lla 1051 è stata presentata in data 19/12/1986.

Data presentazione: 19/12/1986 - Data: 23/09/2024 - n. T254857 - Richiedente: CRZMHL80T57B963T


MODULARIO
n. 30/1984 487

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(R. DECRETO-LEGGE 11 APRILE 1989, N. 659)

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)
Lire 200

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Chieti Via Caval Sasso
Ditta Idrotermica Solare S.r.l. di Chieti
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Chieti

PIANTA PIANO SOTTOTERRANEO



ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA PROT. N°	<u>19/12/86</u>	<u>1051/11</u>	<u>Ing. Poliboro</u>
------------------	-----------------	----------------	----------------------

Compilata dal ING. DONATO POLIBORO
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
Iscritto all'Albo degli INGEGNERI
della Provincia di CHIETI
Data 19/12/86
Firma: [Signature]

1986 - Direzione Generale del Catasto - Roma

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/09/2024 - Comune di CHIETI(C632) - < Foglio 29 - Particella 1051 - Subaltemo 11 >
VIALE GRAN SASSO n. 103/B Piano 3

Esatto 01

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 19/12/1986 - Data: 23/09/2024 - n. T254857 - Richiedente: CRZMHL80T57B963T
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Planimetria catastale del sub 11 p.lla 1051, oggetto di stima

A seguito di sopralluogo la scrivente ha riscontrato conformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale della soffitta sub 11 datata 19/12/1986.

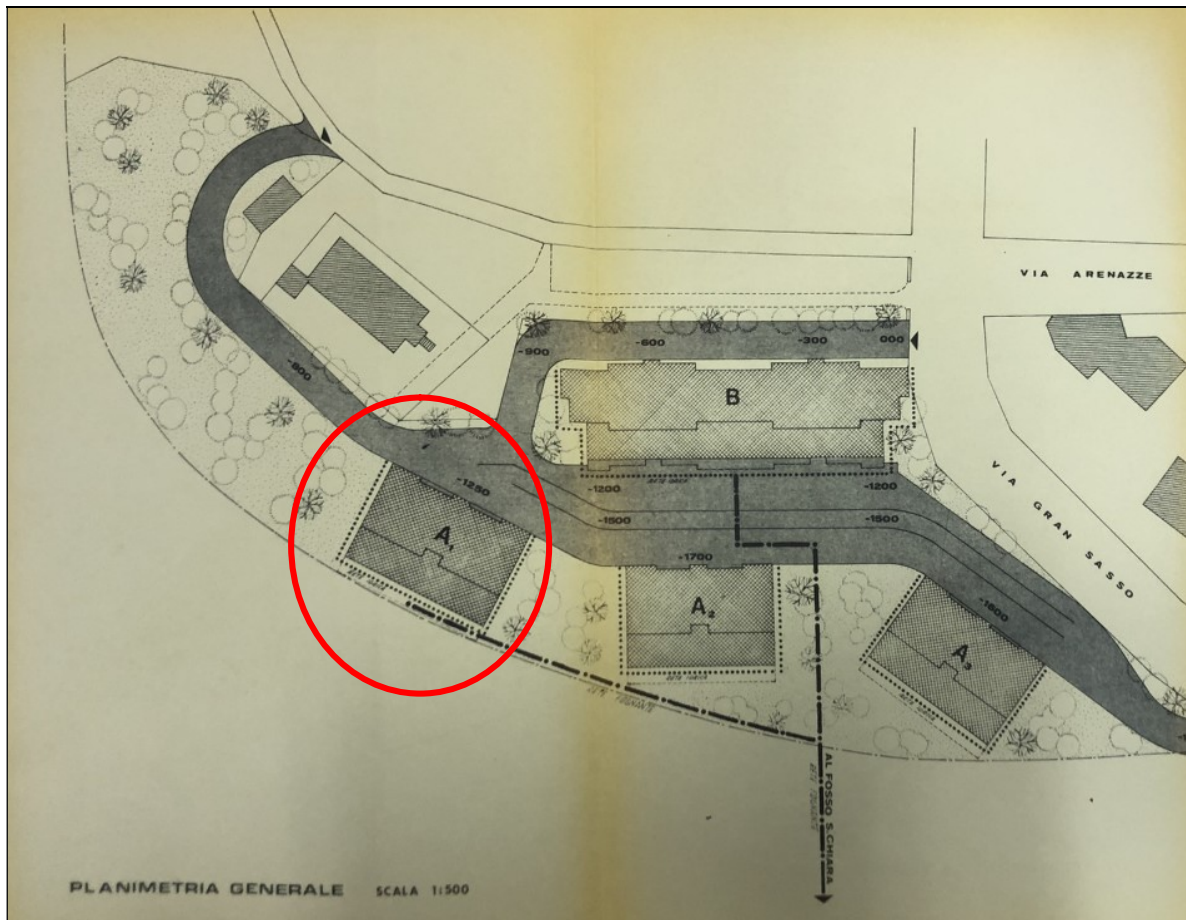
4. RICOSTRUZIONE PROVENIENZA DEI BENI: Lotto 7

Atto del 22/07/1998 di COMPRAVENDITA, per notar XXX XXXX e trascritto il 04/09/1998 ai nn. 11376/8837, con il quale la Società XX.XX.XX srl acquistava dalla società XXXX XXX XXXX, i beni siti in Chieti alla Via Gran Sasso ed identificati al Catasto Fabbricati al fgl 29 p.lla 1049 sub 23, 77, **25, 26, 68, 27, 28, 31, 32**, 34, 65, **36, 37, 38, 39, 40** e particella 1051 sub **20, 21, 22, 18, 25, 23, 24, 11, 26, 17, 27, 12** (*cf. allegato nota di trascrizione*).

5. REGOLARITÀ URBANISTICO - EDILIZIA DEI BENI: Lotto 7

In merito alla documentazione probante la legittimità urbanistico-edilizia, il fabbricato A1 è stato realizzato a seguito di:

- **Concessione Edilizia n. 20630/1559 del 20/07/1978** a seguito di Domanda del 19/07/1977 presentata dal sig. XX XXXX XXXXX e pervenuta al prot. generale del Comune il 21/7/1977 al n. 20630, con la quale viene richiesto “... *la concessione per l’esecuzione dei lavori di costruzione di un fabbricato di civile abitazione distinto alla lettera A, in via Gran Sasso, località Arenazze, sull’immobile distinto al Catasto al fgl 29 particelle n. 185, 171/a, 186/a, 189/a, classificato dai vigenti strumenti urbanistici sottozona semintensiva di completamento Df. 2,5 mc/mq...*”
- la **Concessione Edilizia di Variante in corso d’opera n. 44389/3750 del 22/5/1981** avente ad oggetto “... *Costruzione di 4 palazzine (Palazzina A1- A2- A3- B) per civile abitazione site in Via Gran Sasso- Chieti...Palazzina A1...*” ed intestata alla Ditta XX XXXXX XXXX e XX XXXXX.



Planimetria generale con individuazione del fabbricato A1, allegata alla Concessione Edilizia di Variante in corso d'opera n. 44389/3750 del 22/5/1981

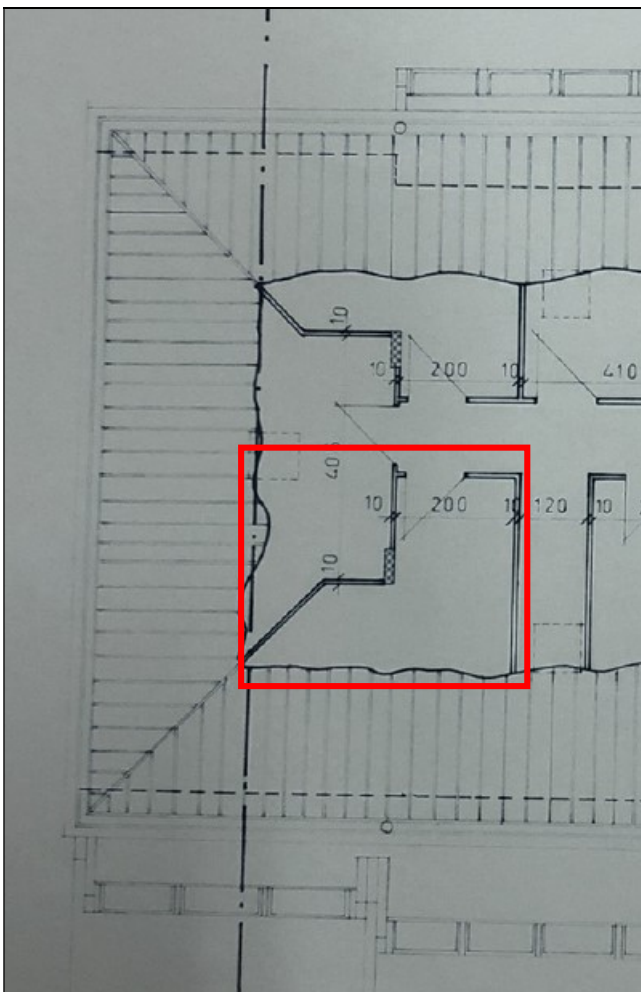
- la **Concessione Edilizia di Variante parziale in corso d'opera n. 62723/6716 del 26/10/1985** avente ad oggetto "... *Fabbricati di civile abitazione distinti in planimetria con le lettere B, A1 – ½ A3, facenti parte del complesso residenziale in corso di realizzazione in Chieti via Gran Sasso e nuova Concessione Edilizia alle opere non ancora ultimate...*" tra cui "... 1) *modifica dei piani a quota -18.10 dal p.c. e 21.60 con eliminazione di una parte del piano necessario per evitare ulteriori sbancamenti e di conseguenza variazione gradinata di accesso; 2) lieve modifica architettonica dei balconi prospicienti la strada interna. 3) ripartizione dei sotto-tetti praticabili non abitabili tramite n. 15 ripostigli a servizio delle abitazioni sottostanti. 4) spostamento delle aperture delle camere prospicienti la strada interna sui laterali del fabbricato...*" ed intestata alla Società XXXX XXXX XXX.

In data 26/02/1987 al n. prot. 402 è stata depositata la **Comunicazione di ultimazione dei lavori e richiesta del certificato di abitabilità**, dalla società XXXX XXX XXX, titolare della

Concessione Edilizia n. 62723/6716 del 26/10/1985 verb. 204 del 23/07/1985, per la costruzione di n. 3 fabbricati di civile abitazione in Chieti via Gran Sasso, distinti con le lettere B-A1-1/2 A3.

In data 07/03/1987 è stato redatto il Certificato di collaudo a firma dell'ing. XXXX XXXXX per i Fabbricati A1 e B, a seguito di visita di collaudo effettuata il 9/2/1987.

In data 20/05/1988 i lavori della realizzazione dei fabbricati siti in via Gran Sasso sono stati ultimati, come si evince dall'allegata Trasmissione atti del Comune di Chieti del 19/04/1989 prot. n. 574.



Planimetria della soffitta sub 11 nel grafico della Concessione Edilizia di Variante in corso d'opera n. 62723/6716 del 26/10/1985

- **Concessione Edilizia di Variante in corso d'opera n. 12594/1734 del 14/02/1989** a seguito di Domanda del 19/03/1988 presentata dalla Società XXXX XXXX XXXXX e pervenuta al prot. generale del Comune il 19/3/1988 al n. 12594, con la quale viene richiesta

“... la concessione in variante per l'esecuzione dei lavori di costruzione di n. 3 fabbricati di civile abitazione in via Gran Sasso denominati A1- B- ½ A3, sull'immobile distinto in Catasto al fgl 29 particelle 189/a, 1013, 1014, 974/b, 974/c, 186/b- ecc., classificato dai vigenti strumenti urbanistici zona di completamento a 2,5 mc/mq...” (cfr allegato)

In data 13/05/1989 il personale tecnico dell'Ufficio Igiene e Sanità ha proceduto alla **visita igienica**, a norma di legge, del Fabbricato A1 destinato ad uso abitazioni, come si evince dalla Relazione di visita per Licenza di occupazione (Abitabilità) allegata.

In data 15/05/1989 prot. n. 402/87 l'Ufficio Prevenzione ed Igiene Ambientale ha rilasciato **l'Autorizzazione di Abitabilità di case di nuova costruzione** relativa al Fabbricato A1 *“... di proprietà della Società XXXXX XXXXX, composto di piani n. 5, appartamenti n. 10 per un totale di 36 vani ed accessori n. 36+14 ripostigli + 1 vano extra corsa ascensore... dichiarandolo abitabile”.* (cfr allegato)

A seguito di sopralluogo la scrivente, relativamente alla soffitta sub 11, ha riscontrato conformità tra lo stato dei luoghi e i grafici allegati alla Concessione Edilizia di Variante in corso d'opera n. 12594/1734 del 14/02/1989.

6. STATO OCCUPATIVO DEI BENI: Lotto 7

La soffitta sub 11 risulta inutilizzata, ma presenta oggetti sulla pavimentazione.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI: Lotto 7

Dalle visure ipotecarie (cfr. allegato), in capo alla Società XX.XX.XX srl e all' immobile identificato al fgl 29 particelle 1051 sub 11 (periodo informatizzato dal 1992 al 2025), risultano le formalità di seguito elencate:

1. TRASCRIZIONE del 28/03/2003 - Registro Particolare 4780 Registro Generale 6130

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CHIETI Repertorio 1463 del 28/02/2003

DOMANDA GIUDIZIALE – DICHIARAZIONE DI NULLITA' DI ATTI

A favore del sig. XX XXXXX XXXX e contro la Società XX.XX.XX. XXX.

Gravante sugli immobili siti in Chieti alla Via Gran Sasso ed identificati al Catasto Fabbricati al fgl 29 p.lla 1051 sub 26, 27, 20, 25, 31, 32, 36, 37, 38, 39, 40, **11**, 12.

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 1716 del 07/02/2023

2. ISCRIZIONE del 01/10/2020 - Registro Particolare 1492 Registro Generale 14137

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 8184 del 09/06/2020

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA

A favore della sig.ra XX XXXXX XXXX e della sig.ra XXX XXXX XXXX e contro le Società XXXX XXXX srl e XX.XX.XX srl.

Gravante sugli immobili siti in Chieti alla Via Gran Sasso ed identificati al Catasto Fabbricati al fgl 29 p.lla 1051 sub 26, 27, 20, 25, 31, 32, 36, 37, 38, 39, 40, 68, **11**, 12, 17, 18, 21, 22, 23, 24,28, 10, 13, 14, 15, 16, 19.

3. TRASCRIZIONE del 07/02/2023 - Registro Particolare 1716 Registro Generale 2369

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CHIETI Repertorio 1463 del 28/02/2003

DOMANDA GIUDIZIALE IN RINNOVAZIONE – DICHIARAZIONE DI NULLITA' DI ATTI

A favore del sig. XX XXXX XXXX e contro la Società XX.XXX.XXX. srl.

Gravante sugli immobili siti in Chieti alla Via Gran Sasso ed identificati al Catasto Fabbricati al fgl 29 p.lla 1051 sub 26, 27, 20, 25, 31, 32, 36, 37, 38, 39, 40, **11**, 12.

Si precisa che per mero errore materiale la seguente trascrizione risulta in capo alla XXXXX srl in liquidazione anziché alla XXXXX srl in liquidazione:

4. TRASCRIZIONE del 11/01/2021 - Registro Particolare 305 Registro Generale 355

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 252 del 05/11/2020

ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

A favore di Massa Creditori XXXX srl in liquidazione e contro la Società XXXXX srl.

Si allega la nota di trascrizione (cfr allegato)

8. VERIFICA ESISTENZA DI PESI O ONERI DI ALTRO TIPO: Lotto 7

Il bene, oggetto di fallimento, non insiste su aree demaniali, e sullo stesso non grava censo, livello e uso civico.

9. CONDOMINIO

E' prevista una gestione condominiale con mandato affidato ad un amministratore che redige un bilancio circa le spese ordinarie e straordinarie, infatti, come specificato a mezzo mail in data 03/02/2025 dall'Amministratore X XXXXX, per il Fabbricato A1, in data 26/5/2025 sono stati approvati i millesimi e che *".. in tale verbale viene anche menzionata la volontà di una futura approvazione del regolamento condominiale che tuttavia non fu mai elaborato ed approvato nelle successive assemblee. Quindi alla data attuale tale condominio non è provvisto di regolamento..."*. (cfr allegato)

Si precisa che sia da verbale di assemblea dei soci del 26/05/2005 che da consuntivo di spesa gestione 01/06/2023-31/05/2024 non è stato possibile individuare i millesimi di proprietà e le

morosità circa le spese ordinarie e straordinarie della soffitta identificata al sub 11, in quanto gli immobili sono contraddistinti solo dalla proprietà.

Pertanto, per maggiore chiarezza, si riporta di seguito lo stralcio del verbale del 26/05/2005 in cui si evincono i millesimi deliberati in assemblea alle diverse proprietà relative agli immobili del Fabbricato A1 e lo stralcio del Consuntivo di spesa gestione 2023/2024, in cui si evince che le soffitte sono tutte erroneamente intestate alla XXXX XXXXX, mentre le soffitte identificate ai sub 11, 12, 17 e 18 sono di proprietà della Società XXXXX. sr in liquidazione.

6. per la Soc		902,54
MILLESIMI PARZIALI		902,54
7 Ultimo acquirente da Banca	milli	97,66
Totale		millesimi... 1.000,20

Verbale di assemblea dei soci del 26/05/2005

CONSUNTIVO DI SPESA GESTIONE 01/06/23 - 31/05/24

Condomini	Mill. Tab.1 - Propr.	SPESA TAB. 1 - PROPR.	Mill. Tab.2 - Gradin.	SPESA TAB. 2 - GRADINATA	SPESA TAB. 3 - ASCENSORE	SPESA INDIVIDUALI	TOTALE SPESA	SALDO ESERCIZIO PRECEDENTE	VERSAMENTI EFFETTUATI FINO AL 31 MAGGIO COMPRESO SALDO ESERCIZIO PRECEDENTE	SALDO DA VERSARE URGENTEMENTE
SOFFITTA	3,36	€ 8,56	2,085	€ 2,59	€ 1,55	€ -	€ 12,70	€ 84,13	€ -	€ 96,83
SOFFITTA	0,98	€ 2,50	0,605	€ 0,75	€ 0,45	€ -	€ 3,70	€ 46,29	€ -	€ 49,99
SOFFITTA	2,3	€ 5,86	1,43	€ 1,78	€ 1,06	€ -	€ 8,70	€ 67,32	€ -	€ 76,01
SOFFITTA	0,99	€ 2,52	0,615	€ 0,76	€ 0,46	€ -	€ 3,74	€ 46,48	€ -	€ 50,23
SOFFITTA	1,15	€ 2,93	0,71	€ 0,88	€ 0,53	€ -	€ 4,34	€ 48,99	€ -	€ 53,32
SOFFITTA	3,03	€ 7,72	1,88	€ 2,33	€ 1,40	€ -	€ 11,45	€ 78,88	€ -	€ 90,33
SOFFITTA	2,15	€ 5,47	1,33	€ 1,65	€ 0,99	€ -	€ 8,12	€ 64,87	€ -	€ 72,98
SOFFITTA	1,2	€ 3,06	0,75	€ 0,93	€ 0,56	€ -	€ 4,55	€ 49,86	€ -	€ 54,41
SOFFITTA	0,99	€ 2,52	0,615	€ 0,76	€ 0,46	€ -	€ 3,74	€ 46,48	€ -	€ 50,23
SOFFITTA	1,97	€ 5,02	1,22	€ 1,51	€ 0,91	€ -	€ 7,44	€ 61,98	€ -	€ 69,42

Consuntivo di spesa gestione 01/06/2023-31/05/2024

10. VALUTAZIONE DEL BENE

In merito al criterio di stima che verrà adottato, si osserva che si terrà conto dei principi teorici dell'Estimo, inteso come "l'insieme dei principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata e valida formulazione del giudizio di stima, del valore dei beni economici, espresso in moneta, sulla base di dati economici e tecnici relativi all'oggetto della stima".

Il valore di mercato dell'unità immobiliare, è l'entità corrispondente in moneta del valore che avrebbe l'immobile se messo in commercio.

Fissato questo concetto, ove si fosse in un centro urbano nel quale si rendesse agevole l'accertamento del mercato dei fitti, non resterebbe che accertare una serie di canoni congrui ed ordinari, presumere quelli che potrebbero essere attribuiti all'unità in esame e procedere con il metodo analitico. Ma la possibilità di applicazione del metodo "*analitico*" presuppone una condizione di mercato dei canoni di fitto e dei valori immobiliari atta a generare una rispondenza ordinaria normale fra reddito e valore capitale, mentre presuppone una conoscenza di redditi tale da poter far giudicare se quelli presenti siano "ordinari".

Bisogna precisare che dovendo tener conto dell'attuale profonda crisi del mercato, nel suo complesso, soprattutto nel settore immobiliare, si determina un'ampia forbice tra il valore di questi beni ed il reale prezzo di realizzo; per cui beni di questo tipo, per la quasi totale mancanza di domanda, in presenza di una necessità di vendita immediata o comunque molto sollecita, possono anche raggiungere un effettivo valore di mercato pari al 50% del valore commerciale.

Ad avviso della scrivente il risultato ottenuto deve comunque essere mediato con l'altro criterio di stima, (*sintetico-comparativo*) che consiste nella comparazione dei prezzi medi rilevati sul mercato dei beni simili al bene da stimare.

Pertanto, a seguito di quanto sopra menzionato si è proceduto alla determinazione del valore di mercato applicando i criteri di seguito illustrati, mediando poi, come di norma, le risultanze di ciascun calcolo.

La stima del più probabile valore di mercato del bene immobile è stata eseguita facendo riferimento a quanto descritto in risposta ai quesiti precedenti e considerando, quindi, anche lo stato manutentivo, la finitura degli impianti, la destinazione urbanistica ad uso abitativo, e ancora, vagliando l'attuale situazione di crisi del mercato immobiliare che presenta una grande disponibilità di immobili con la stessa destinazione d'uso, su tutto il territorio della capitale.

Tutto ciò ad un prezzo di realizzo purtroppo basso e non rispondente all'effettivo valore intrinseco dei beni.

Considerando inoltre che l'immobile ricade in una zona "*Semicentrale - ESPANSIONE*" di *Chieti*, la scrivente, in conformità del mandato ricevuto, ha proceduto ad autonoma stima effettuata con il metodo sintetico-comparativo, confrontando i beni con altri ad esso comparabili, recentemente compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali, determinando il valore finale per mq. di **superficie commerciale** scaturita da:

1. la somma delle superfici calpestabili ragguagliate con incremento del 10% dovute all'ingombro dei tramezzi e murature perimetrali,
2. il coefficiente di piano che varia da 0,90 per il piano terra/rialzato ad 1,05 per l'ultimo piano,
3. coefficiente di esposizione che varia da 0,85 per le esposizioni a Nord ad 1 per le esposizioni a Sud (questo parametro viene assegnato in funzione del numero maggiore di esposizione dei vari ambienti),

ivi compreso le parti comuni e le pertinenze, tenendo conto di quanto descritto in tutta la relazione e dei seguenti parametri oggettivi:

- costo di costruzione attuale per un bene simile;
- prezzi medi di mercato di fabbricati di eguali caratteristiche;
- attuale stato dell'immobile, con particolare riferimento allo stato degli impianti, gli infissi e le finiture in genere;
- periodo di edificazione e tecnica costruttiva;
- localizzazione del bene;
- situazione urbanistica del bene;

La scelta finale dei valori unitari da adottare tiene conto delle indagini di mercato svolte prendendo in esame immobili analoghi, considerando tutte le peculiari caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche, dell'immobile oggetto della stima, attraverso le offerte sul mercato.

La determinazione del valore di mercato con il criterio analitico, si lega alla definizione economica, che capitalizzando (dividendo) il reddito medio netto annuo per il tasso di investimento o di capitalizzazione è possibile risalire al valore del capitale che lo ha generato, cioè:

$V_i = C_m / R$, in cui:

V_i = Valore immobile

C_m = reddito medio netto annuo (già detratto l'incidenza del 15% di spese, quali manutenzione, servizi, assicurazione, imposte, tasse)

R = tasso di investimento o capitalizzazione.

In riferimento a quanto sopra, è palese che il reddito locativo in regime di libero mercato, sia influenzato dai seguenti elementi:

- sicurezza e durata fisica del bene;
- natura e destinazione d'uso del medesimo;
- richiesta o meno di locazione sulla piazza per detti locali;
- libertà o meno da vincoli legali.

Pertanto la scelta del saggio di capitalizzazione deriva dall'analisi delle diverse e coesistenti circostanze che lo influenzano quantitativamente, determinandone la sua oscillazione in più o in meno rispetto al numero di "influenze ascendenti o discendenti", partendo dal saggio medio.

La variazione di fruttuosità sulla piazza oscilla da una percentuale minima del 2% ad una massima del 6%, scaglionata secondo una scala di merito formulata sulla base dei fattori sopra evidenziati.

Pertanto, la quotazione media stimata corrisponde ad un valore immobiliare pari a €/mq 100,00 e un reddito medio annuo pari a €/mq 10,00, per un immobile con le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Si stima, come aliquota percentuale applicabile al reddito medio (canone) annuo sulla piazza, il 5 %.

LOTTO 7:

<i> Criterio di valutazione sintetico/comparativo </i>						
Totale superficie commerciale			(tab.)	mq.	10,00	
Valore medio al mq. di superficie commerciale				€/mq.	€	100,00
Tot. mq.	10,00	x	€/mq.	€ 100,00	€	1.000,00 (A)
<i> Criterio di valutazione analitico </i>						
Totale superficie netta			(tab.)	mq.	10,00	
Reddito annuo come da contratto di locazione				€ 10,00	10,00	€ 100,00
Saggio di capitalizzazione applicato =5%						
Applicando la formula della capitalizzazione dei redditi:						
Valore immobile =				€ 100,00	0,05	<u>€ 2.000,00</u>
Operando la media dei due valori si ottiene il valore venale dell'immobile:						
(A) + (B) / 2 =					€	<u>1.500,00</u>
Prezzo di vendita decurtato del 10% in virtù della vendita all'asta per la mancata garanzia circa i vizi che potrebbe presentare l'immobile ai sensi dell'art. 568 c.p.c.						
					€	1.350,00

PREZZO DI VENDITA DEL LOTTO 7 (arrotondato) € 1.350,00

LOTTO 8 – Palazzina A/1 – Soffitta Piano 3-Sub 12

DESCRIZIONE DEL BENE:

Inquadramento territoriale

Il Lotto n. 8 è sito in Chieti al viale Gran Sasso n.103/B, e riguarda una soffitta al piano 3.

La soffitta ha i seguenti identificativi catastali:

- Fgl 29 p.lla 1051 sub 12, categoria C/2, zona censuaria 1, classe 3, consistenza 37 mq, rendita € 55,42.

La soffitta sub 12 confina: soffitta sub XX, con corridoio comune condominiale e con via Gran Sasso.

La soffitta sub 12 è posta al piano 3 del fabbricato A1, raggiungibile percorrendo una scala esterna che conduce ad un piccolo androne condominiale, delimitato da un portone in alluminio e vetro, e che immette nel vano scala con ascensore.



Soffitta sub 12, oggetto di stima

La struttura portante del fabbricato è in cemento armato con solai in latero cemento e tramezzi interni in laterizi forati.

L'accesso alle soffitte avviene dal pianerottolo del vano scala e tramite una porta si giunge al disimpegno comune di entrata alle soffitte. Dette soffitte poste al piano sottotetto con copertura a falde spioventi presentano un ambiente unico e altezze variabili. Motivo per cui la superficie utilizzabile è pari al 50% di quella totale.

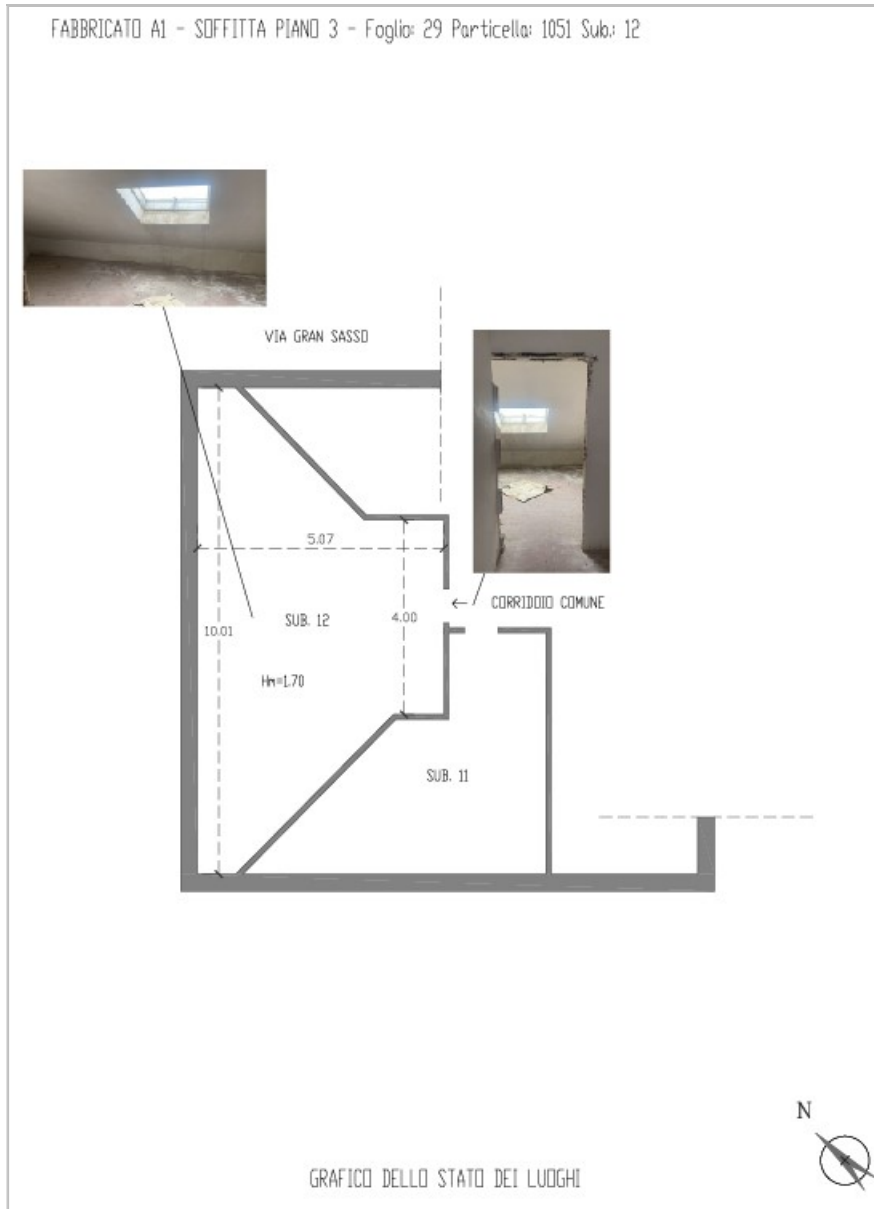
Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate bianche. Il pavimento della soffitta è in piastrella di ceramica di colore marrone. La soffitta non è dotata di impianto idrico ed elettrico, come si evince anche dalla documentazione fotografica allegata.

Il tutto di mediocre qualità e in mediocre stato di conservazione.

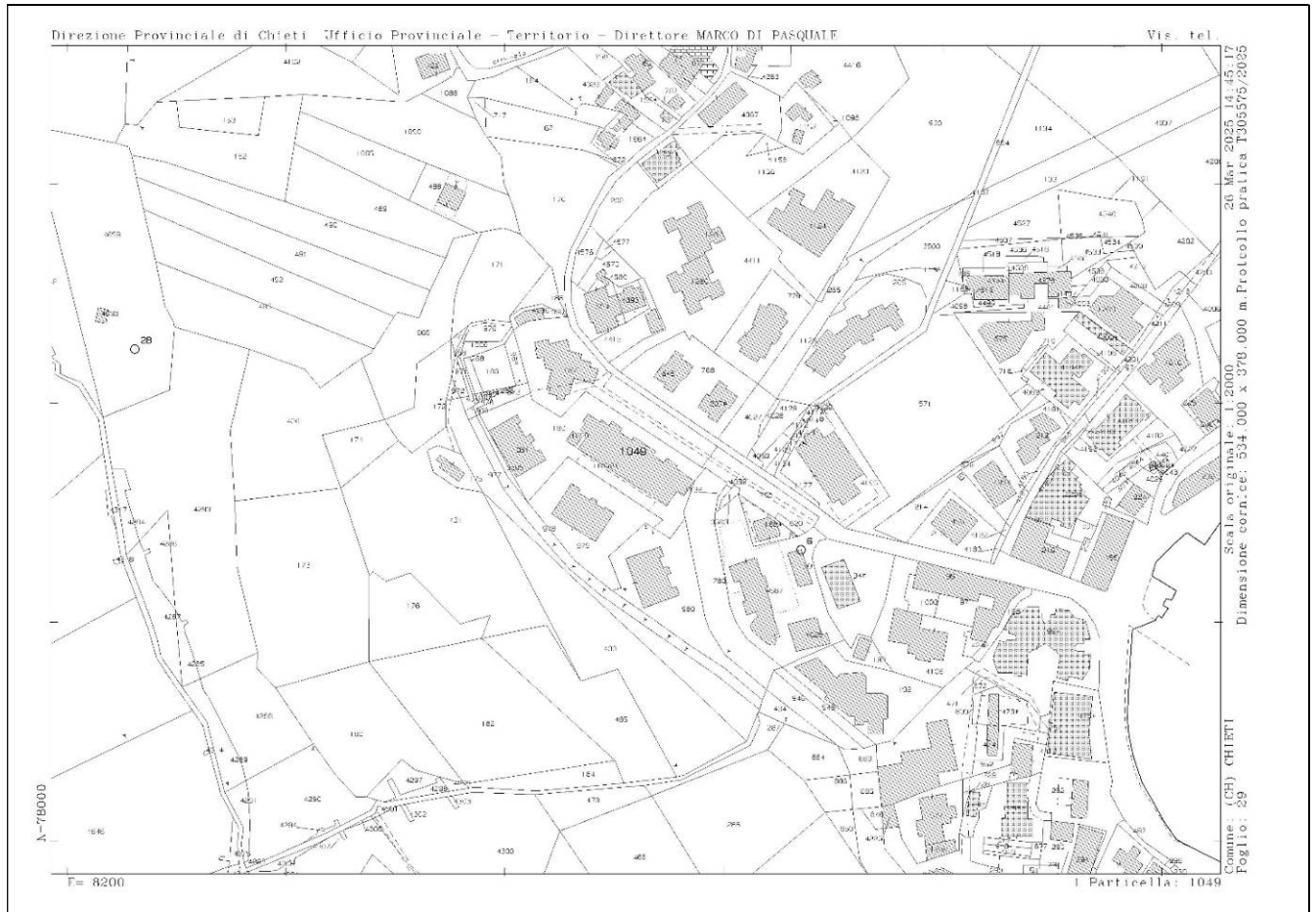
La soffitta, alla data del sopralluogo, risultava in disuso.

La soffitta sub 12 ha una superficie complessiva non residenziale di 37 mq, come riportato nel grafico della cantina allegato a firma della scrivente ma ai fini della stima si considera la superficie decurtata al 50%.

Il Lotto 8 ha una superficie commerciale complessiva di **mq 18,50**.



11. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE e cronistoria catastale: Lotto 8



Il fabbricato Palazzina A1 è identificato dalla particella 1049 del fgl 29 che presenta una corte comune (p.lla 189 bnnc) ai fabbricati di cui alle particelle 1050 e 1049 (Palazzina B) (*cr allegata visura catastale della plla 189*).

La soffitta, identificata al sub 12, ha i seguenti identificativi catastali:

- Fgl 29 p.lla 1051, sub 12, Zona cens. 1, Categoria C/2, classe 3, consistenza 37 mq, rendita € 55,42, Piano 3.

Il sub 12 della p.lla 1051 di 37 mq (cat. C/2) deriva dall'Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Si sottolinea che la planimetria catastale del sub 12 p.lla 1051 è stata presentata in data 19/12/1986.

Data presentazione: 19/12/1986 - Data: 23/09/2024 - n. T254858 - Richiedente: CRZMHL80T57B963T

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(D. DECRETO-LEGGI 31 APRILE 1986, N. 481)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Chieti Via Gran Sasso
Ditta Idrotecnica Solare S.r.l. di Chieti
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Chieti

Min. B / Nuovo Catasto Edilizio Urbano
Lire 200

PIANTA PIANO SOFFITTO

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA PROT. N°	<u>1051/12</u>	<u>1986</u>
------------------	----------------	-------------

Completata dall'ING. DONATO EDUARDI
Iscritto all'Albo degli INGEGNERI della Provincia di CHIETI
DATA 18/10/1986
Firma: Donato Eduardi

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 19/12/1986 - Data: 23/09/2024 - n. T254858 - Richiedente: CRZMHL80T57B963T
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/09/2024 - Comune di CHIETI (CG32) - < Foglio 29 - Particella 1051 - Suballegato 12 >
VIALE GRAN SASSO n. 103/E Piano 3

Planimetria catastale del sub 12 p.la 1051, oggetto di stima

A seguito di sopralluogo la scrivente ha riscontrato conformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale della soffitta sub 12 datata 19/12/1986.

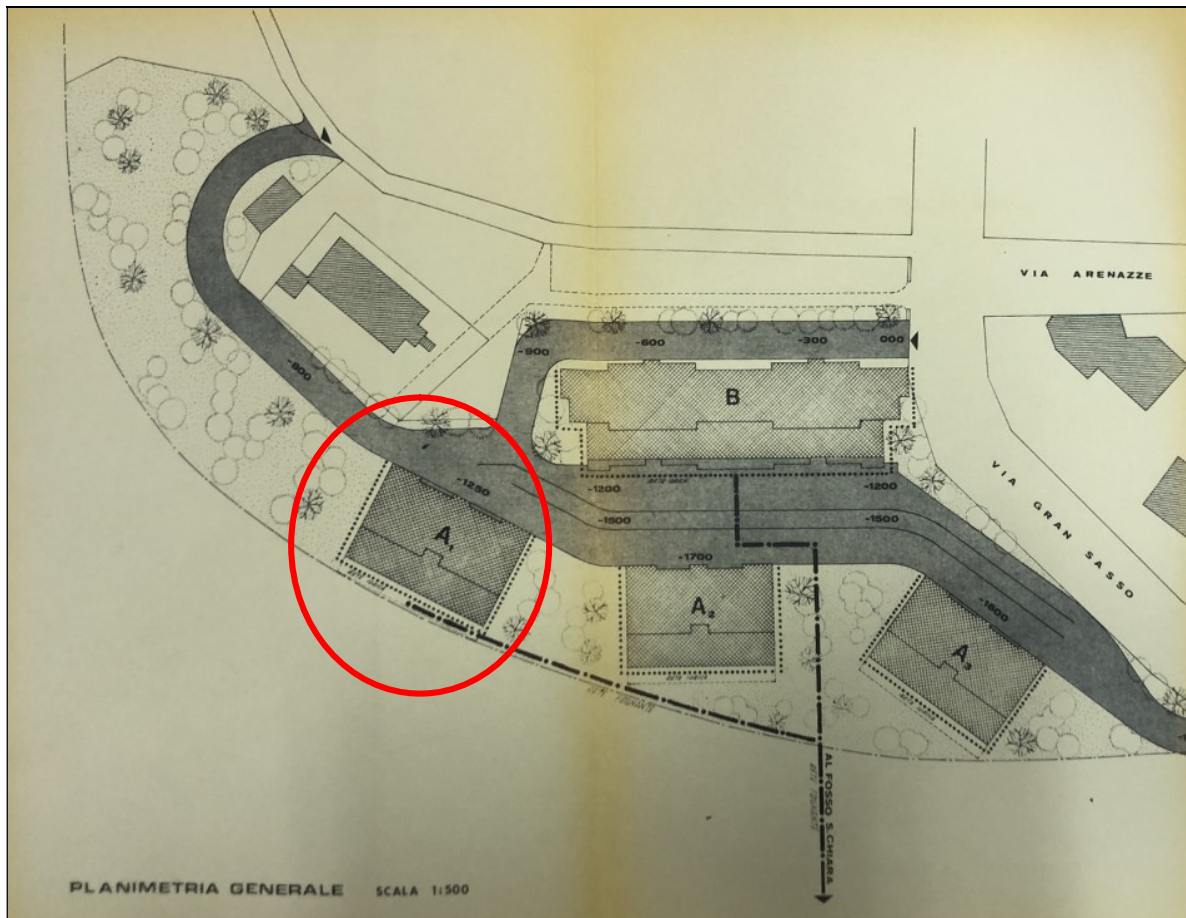
12. RICOSTRUZIONE PROVENIENZA DEI BENI: Lotto 8

Atto del 22/07/1998 di COMPRAVENDITA, per notar XXX XXXXX e trascritto il 04/09/1998 ai nn. 11376/8837, con il quale la Società XX.XX.XX srl acquistava dalla società XXXX XXX XXX, i beni siti in Chieti alla Via Gran Sasso ed identificati al Catasto Fabbricati al fgl 29 p.lla 1049 sub 23, 77, **25, 26, 68, 27, 28, 31, 32**, 34, 65, **36, 37, 38, 39, 40** e particella 1051 sub **20, 21, 22, 18, 25, 23, 24, 11, 26, 17, 27, 12** (cfr allegato nota di trascrizione).

13. REGOLARITÀ URBANISTICO - EDILIZIA DEI BENI: Lotto 8

In merito alla documentazione probante la legittimità urbanistico-edilizia, il fabbricato A1 è stato realizzato a seguito di:

- **Concessione Edilizia n. 20630/1559 del 20/07/1978** a seguito di Domanda del 19/07/1977 presentata dal sig. XX XXX XXXX e pervenuta al prot. generale del Comune il 21/7/1977 al n. 20630, con la quale viene richiesto “... *la concessione per l’esecuzione dei lavori di costruzione di un fabbricato di civile abitazione distinto alla lettera A, in via Gran Sasso, località Arenazze, sull’immobile distinto al Catasto al fgl 29 particelle n. 185, 171/a, 186/a, 189/a, classificato dai vigenti strumenti urbanistici sottozona semintensiva di completamento Df. 2,5 mc/mq...*”
- la **Concessione Edilizia di Variante in corso d’opera n. 44389/3750 del 22/5/1981** avente ad oggetto “... *Costruzione di 4 palazzine (Palazzina A1- A2- A3- B) per civile abitazione site in Via Gran Sasso- Chieti...Palazzina A1...*” ed intestata alla Ditta DXXe XXXXX XXXX e XX XXXXX.



Planimetria generale con individuazione del fabbricato A1, allegata alla Concessione Edilizia di Variante in corso d'opera n. 44389/3750 del 22/5/1981

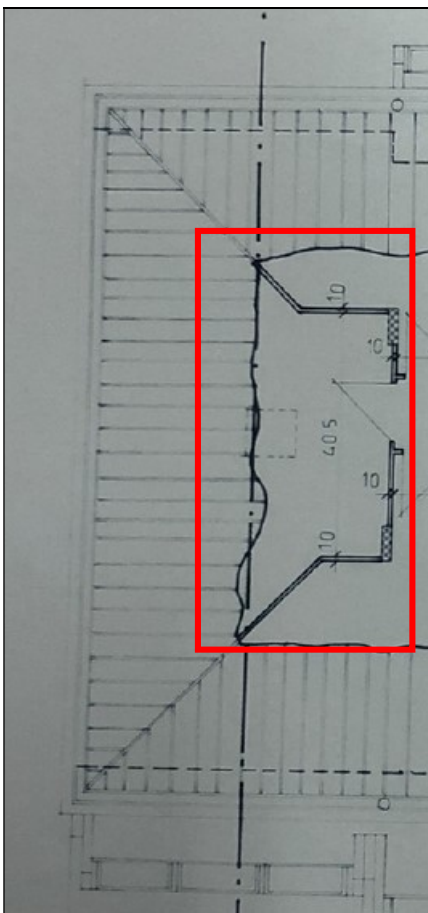
- la **Concessione Edilizia di Variante parziale in corso d'opera n. 62723/6716 del 26/10/1985** avente ad oggetto "... *Fabbricati di civile abitazione distinti in planimetria con le lettere B, A1 - ½ A3, facenti parte del complesso residenziale in corso di realizzazione in Chieti via Gran Sasso e nuova Concessione Edilizia alle opere non ancora ultimate...*" tra cui "... 1) *modifica dei piani a quota -18.10 dal p.c. e 21.60 con eliminazione di una parte del piano necessario per evitare ulteriori sbancamenti e di conseguenza variazione gradinata di accesso; 2) lieve modifica architettonica dei balconi prospicienti la strada interna. 3) ripartizione dei sotto-tetti praticabili non abitabili tramite n. 15 ripostigli a servizio delle abitazioni sottostanti. 4) spostamento delle aperture delle camere prospicienti la strada interna sui laterali del fabbricato...*" ed intestata alla Società Idrotermica Solare srl.

In data 26/02/1987 al n. prot. 402 è stata depositata la **Comunicazione di ultimazione dei lavori e richiesta del certificato di abitabilità**, dalla società XXXX XXX XXXX, titolare

della Concessione Edilizia n. 62723/6716 del 26/10/1985 verb. 204 del 23/07/1985, per la costruzione di n. 3 fabbricati di civile abitazione in Chieti via Gran Sasso, distinti con le lettere B-A1-1/2 A3.

In data 07/03/1987 è stato redatto il Certificato di collaudo a firma dell'ing. XXXX XXXXX per i Fabbricati A1 e B, a seguito di visita di collaudo effettuata il 9/2/1987.

In data 20/05/1988 i lavori della realizzazione dei fabbricati siti in via Gran Sasso sono stati ultimati, come si evince dall'allegata Trasmissione atti del Comune di Chieti del 19/04/1989 prot. n. 574.



Planimetria della soffitta sub 12 nel grafico della Concessione Edilizia di Variante in corso d'opera n. 62723/6716 del 26/10/1985

- **Concessione Edilizia di Variante in corso d'opera n. 12594/1734 del 14/02/1989** a seguito di Domanda del 19/03/1988 presentata dalla Società XXXX XXX XXX e pervenuta al prot. generale del Comune il 19/3/1988 al n. 12594, con la quale viene richiesta “... *la concessione in variante per l'esecuzione dei lavori di costruzione di n. 3 fabbricati di civile*

abitazione in via Gran Sasso denominati A1- B- ½ A3, sull'immobile distinto in Catasto al fgl 29 particelle 189/a, 1013, 1014, 974/b, 974/c, 186/b- ecc., classificato dai vigenti strumenti urbanistici zona di completamento a 2,5 mc/mq...” (cfr allegato)

In data 13/05/1989 il personale tecnico dell'Ufficio Igiene e Sanità ha proceduto alla **visita igienica**, a norma di legge, del Fabbricato A1 destinato ad uso abitazioni, come si evince dalla Relazione di visita per Licenza di occupazione (Abitabilità) allegata.

In data 15/05/1989 prot. n. 402/87 l'Ufficio Prevenzione ed Igiene Ambientale ha rilasciato **l'Autorizzazione di Abitabilità di case di nuova costruzione** relativa al Fabbricato A1 “... di proprietà della Società Idrotermica Solare, composto di piani n. 5, appartamenti n. 10 per un totale di 36 vani ed accessori n. 36+14 ripostigli + 1 vano extra corsa ascensore... dichiarandolo abitabile”. (cfr allegato)

A seguito di sopralluogo la scrivente, relativamente alla soffitta sub 12, ha riscontrato conformità tra lo stato dei luoghi e i grafici allegati alla Concessione Edilizia di Variante in corso d'opera n. 12594/1734 del 14/02/1989.

14. STATO OCCUPATIVO DEI BENI: Lotto 8

La soffitta sub 12 risulta inutilizzata e libera da cose.

15. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI: Lotto 8

Dalle visure ipotecarie (cfr. allegato), in capo alla Società XX.XX.XX. srl e all' immobile identificato al fgl 29 particelle 1051 sub 12 (periodo informatizzato dal 1992 al 2025), risultano le formalità di seguito elencate:

5. TRASCRIZIONE del 28/03/2003 - Registro Particolare 4780 Registro Generale 6130

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CHIETI Repertorio 1463 del 28/02/2003

DOMANDA GIUDIZIALE – DICHIARAZIONE DI NULLITA' DI ATTI

A favore del sig. XX XXXXX XXXX e contro la Società XX.XX.XX. srl.

Gravante sugli immobili siti in Chieti alla Via Gran Sasso ed identificati al Catasto Fabbricati al fgl 29 p.lla 1051 sub 26, 27, 20, 25, 31, 32, 36, 37, 38, 39, 40, 11, 12.

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 1716 del 07/02/2023

6. ISCRIZIONE del 01/10/2020 - Registro Particolare 1492 Registro Generale 14137

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 8184 del 09/06/2020

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA

A favore della sig.ra XX XXXXX XXXX e della sig.ra XX XXXXX XXXX e contro le Società XXXXX XXXX srl e XXXXXX

Gravante sugli immobili siti in Chieti alla Via Gran Sasso ed identificati al Catasto Fabbricati al fgl 29 p.lla 1051 sub 26, 27, 20, 25, 31, 32, 36, 37, 38, 39, 40, 68, 11, 12, 17, 18, 21, 22, 23, 24,28, 10, 13, 14, 15, 16, 19.

7. TRASCRIZIONE del 07/02/2023 - Registro Particolare 1716 Registro Generale 2369

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CHIETI Repertorio 1463 del 28/02/2003

DOMANDA GIUDIZIALE IN RINNOVAZIONE – DICHIARAZIONE DI NULLITA' DI ATTI

A favore del sig. XX XXXXX XXXX e contro la Società XX.XX.XX. srl.

Gravante sugli immobili siti in Chieti alla Via Gran Sasso ed identificati al Catasto Fabbricati al fgl 29 p.lla 1051 sub 26, 27, 20, 25, 31, 32, 36, 37, 38, 39, 40, 11, 12.

Si precisa che per mero errore materiale la seguente trascrizione risulta in capo alla XXXX srl in liquidazione anziché alla XXXXX srl in liquidazione:

8. TRASCRIZIONE del 11/01/2021 - Registro Particolare 305 Registro Generale 355

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 252 del 05/11/2020

ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

A favore di Massa Creditori XXXX srl in liquidazione e contro la Società XX.XX.X. srl.

Si allega la nota di trascrizione (cfr allegato)

16. VERIFICA ESISTENZA DI PESI O ONERI DI ALTRO TIPO: Lotto 8

Il bene, oggetto di fallimento, non insiste su aree demaniali, e sullo stesso non grava censo, livello e uso civico.

17. CONDOMINIO

E' prevista una gestione condominiale con mandato affidato ad un amministratore che redige un bilancio circa le spese ordinarie e straordinarie, infatti, come specificato a mezzo mail in data 03/02/2025 dall'Amministratore X. XXXX, per il Fabbricato A1, in data 26/5/2025 sono stati approvati i millesimi e che *".. in tale verbale viene anche menzionata la volontà di una futura approvazione del regolamento condominiale che tuttavia non fu mai elaborato ed approvato nelle successive assemblee. Quindi alla data attuale tale condominio non è provvisto di regolamento..."*. (cfr allegato)

Si precisa che sia da verbale di assemblea dei soci del 26/05/2005 che da consuntivo di spesa gestione 01/06/2023-31/05/2024 non è stato possibile individuare i millesimi di proprietà e le

morosità circa le spese ordinarie e straordinarie della soffitta identificata al sub 11, in quanto gli immobili sono contraddistinti solo dalla proprietà.

Pertanto, per maggiore chiarezza, si riporta di seguito lo stralcio del verbale del 26/05/2005 in cui si evincono i millesimi deliberati in assemblea alle diverse proprietà relative agli immobili del Fabbricato A1 e lo stralcio del Consuntivo di spesa gestione 2023/2024, in cui si evince che le soffitte sono tutte erroneamente intestate alla XXXXXX XXXX, mentre le soffitte identificate ai sub 11, 12, 17 e 18 sono di proprietà della Società XXXX sr in liquidazione.

5. PER LA DEBITA ESEMPLIFICAZIONE DELLA SOCIETA' XXXX			
6. per la Soc. [REDACTED]	mill. i	343,93	DELEGA
MILLESIMI PARZIALI			
7. Ultimo acquirente da Banca	mill. i	902,54	
Totale		millesimi... 1.000,20	

Verbale di assemblea dei soci del 26/05/2005

CONSUNTIVO DI SPESA GESTIONE 01/06/23 - 31/05/24

Condomini	Mill. Tab.1 - Propr.	SPESA TAB. 1 - PROPR.	Mill. Tab.2 - Gradin.	SPESA TAB. 2 - GRADINATA	SPESA TAB. 3 - ASCENSORE	SPESA INDIVIDUALI	TOTALE SPESA	SALDO ESERCIZIO PRECEDENTE	VERSAMENTI EFFETTUATI FINO AL 31 MAGGIO COMPRESO SALDO ESERCIZIO PRECEDENTE	SALDO DA VERSARE URGENTEMENTE
SOFFITTA	3,36	€ 8,56	2,085	€ 2,59	€ 1,55	€ -	€ 12,70	€ 84,13	€ -	€ 96,83
SOFFITTA	0,98	€ 2,50	0,605	€ 0,75	€ 0,45	€ -	€ 3,70	€ 46,29	€ -	€ 49,99
SOFFITTA	2,3	€ 5,86	1,43	€ 1,78	€ 1,06	€ -	€ 8,70	€ 67,32	€ -	€ 76,01
SOFFITTA	0,99	€ 2,52	0,615	€ 0,76	€ 0,46	€ -	€ 3,74	€ 46,48	€ -	€ 50,23
SOFFITTA	1,15	€ 2,93	0,71	€ 0,88	€ 0,53	€ -	€ 4,34	€ 48,99	€ -	€ 53,32
SOFFITTA	3,03	€ 7,72	1,88	€ 2,33	€ 1,40	€ -	€ 11,45	€ 78,88	€ -	€ 90,33
SOFFITTA	2,15	€ 5,47	1,33	€ 1,65	€ 0,99	€ -	€ 8,12	€ 64,87	€ -	€ 72,98
SOFFITTA	1,2	€ 3,06	0,75	€ 0,93	€ 0,56	€ -	€ 4,55	€ 49,86	€ -	€ 54,41
SOFFITTA	0,99	€ 2,52	0,615	€ 0,76	€ 0,46	€ -	€ 3,74	€ 46,48	€ -	€ 50,23
SOFFITTA	1,97	€ 5,02	1,22	€ 1,51	€ 0,91	€ -	€ 7,44	€ 61,98	€ -	€ 69,42

Consuntivo di spesa gestione 01/06/2023-31/05/2024

18. VALUTAZIONE DEL BENE

In merito al criterio di stima che verrà adottato, si osserva che si terrà conto dei principi teorici dell'Estimo, inteso come "l'insieme dei principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata e valida formulazione del giudizio di stima, del valore dei beni

economici, espresso in moneta, sulla base di dati economici e tecnici relativi all'oggetto della stima".

Il valore di mercato dell'unità immobiliare, è l'entità corrispondente in moneta del valore che avrebbe l'immobile se messo in commercio.

Fissato questo concetto, ove si fosse in un centro urbano nel quale si rendesse agevole l'accertamento del mercato dei fitti, non resterebbe che accertare una serie di canoni congrui ed ordinari, presumere quelli che potrebbero essere attribuiti all'unità in esame e procedere con il metodo analitico. Ma la possibilità di applicazione del metodo "*analitico*" presuppone una condizione di mercato dei canoni di fitto e dei valori immobiliari atta a generare una rispondenza ordinaria normale fra reddito e valore capitale, mentre presuppone una conoscenza di redditi tale da poter far giudicare se quelli presenti siano "ordinari".

Bisogna precisare che dovendo tener conto dell'attuale profonda crisi del mercato, nel suo complesso, soprattutto nel settore immobiliare, si determina un'ampia forbice tra il valore di questi beni ed il reale prezzo di realizzo; per cui beni di questo tipo, per la quasi totale mancanza di domanda, in presenza di una necessità di vendita immediata o comunque molto sollecita, possono anche raggiungere un effettivo valore di mercato pari al 50% del valore commerciale.

Ad avviso della scrivente il risultato ottenuto deve comunque essere mediato con l'altro criterio di stima, (*sintetico-comparativo*) che consiste nella comparazione dei prezzi medi rilevati sul mercato dei beni simili al bene da stimare.

Pertanto, a seguito di quanto sopra menzionato si è proceduto alla determinazione del valore di mercato applicando i criteri di seguito illustrati, mediando poi, come di norma, le risultanze di ciascun calcolo.

La stima del più probabile valore di mercato del bene immobile è stata eseguita facendo riferimento a quanto descritto in risposta ai quesiti precedenti e considerando, quindi, anche lo stato manutentivo, la finitura degli impianti, la destinazione urbanistica ad uso abitativo, e ancora, vagliando l'attuale situazione di crisi del mercato immobiliare che presenta una grande disponibilità di immobili con la stessa destinazione d'uso, su tutto il territorio della capitale. Tutto ciò ad un prezzo di realizzo purtroppo basso e non rispondente all'effettivo valore intrinseco dei beni.

Considerando inoltre che l'immobile ricade in una zona "*Semicentrale - ESPANSIONE*" di *Chieti*, la scrivente, in conformità del mandato ricevuto, ha proceduto ad autonoma stima

effettuata con il metodo sintetico-comparativo, confrontando i beni con altri ad esso comparabili, recentemente compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali, determinando il valore finale per mq. di **superficie commerciale** scaturita da:

4. la somma delle superfici calpestabili ragguagliate con incremento del 10% dovute all'ingombro dei tramezzi e murature perimetrali,
5. il coefficiente di piano che varia da 0,90 per il piano terra/rialzato ad 1,05 per l'ultimo piano,
6. coefficiente di esposizione che varia da 0,85 per le esposizioni a Nord ad 1 per le esposizioni a Sud (questo parametro viene assegnato in funzione del numero maggiore di esposizione dei vari ambienti),

ivi compreso le parti comuni e le pertinenze, tenendo conto di quanto descritto in tutta la relazione e dei seguenti parametri oggettivi:

- costo di costruzione attuale per un bene simile;
- prezzi medi di mercato di fabbricati di eguali caratteristiche;
- attuale stato dell'immobile, con particolare riferimento allo stato degli impianti, gli infissi e le finiture in genere;
- periodo di edificazione e tecnica costruttiva;
- localizzazione del bene;
- situazione urbanistica del bene;

La scelta finale dei valori unitari da adottare tiene conto delle indagini di mercato svolte prendendo in esame immobili analoghi, considerando tutte le peculiari caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche, dell'immobile oggetto della stima, attraverso le offerte sul mercato.

La determinazione del valore di mercato con il criterio analitico, si lega alla definizione economica, che capitalizzando (dividendo) il reddito medio netto annuo per il tasso di investimento o di capitalizzazione è possibile risalire al valore del capitale che lo ha generato, cioè:

$V_i = C_m / R$, in cui:

V_i = Valore immobile

C_m = reddito medio netto annuo (già detratto l'incidenza del 15% di spese, quali manutenzione, servizi, assicurazione, imposte, tasse)

R = tasso di investimento o capitalizzazione.

In riferimento a quanto sopra, è palese che il reddito locativo in regime di libero mercato, sia influenzato dai seguenti elementi:

- sicurezza e durata fisica del bene;
- natura e destinazione d'uso del medesimo;
- richiesta o meno di locazione sulla piazza per detti locali;
- libertà o meno da vincoli legali.

Pertanto la scelta del saggio di capitalizzazione deriva dall'analisi delle diverse e coesistenti circostanze che lo influenzano quantitativamente, determinandone la sua oscillazione in più o in meno rispetto al numero di "influenze ascendenti o discendenti", partendo dal saggio medio. La variazione di fruttuosità sulla piazza oscilla da una percentuale minima del 2% ad una massima del 6%, scaglionata secondo una scala di merito formulata sulla base dei fattori sopra evidenziati.

Pertanto, la quotazione media stimata corrisponde ad un valore immobiliare pari a €/mq 100,00 e un reddito medio annuo pari a €/mq 10,00, per un immobile con le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Si stima, come aliquota percentuale applicabile al reddito medio (canone) annuo sulla piazza, il 5 %.

LOTTO 9 – Palazzina A/1 – Soffitta Piano 3-Sub 17

DESCRIZIONE DEL BENE:

Inquadramento territoriale

Il Lotto n. 9 è sito in Chieti al viale Gran Sasso n.103/B, e riguarda una soffitta al piano 3.

La soffitta ha i seguenti identificativi catastali:

- Fgl 29 p.lla 1051 sub 17, categoria C/2, zona censuaria 1, classe 3, consistenza 34 mq, rendita € 50,92.

La soffitta sub 17 confina: soffitta sub XX, con corridoio comune condominiale e con via Gran Sasso.

La soffitta sub 17 è posta al piano 3 del fabbricato A1, raggiungibile percorrendo una scala esterna che conduce ad un piccolo androne condominiale, delimitato da un portone in alluminio e vetro, e che immette nel vano scala con ascensore.



Soffitta sub 17, oggetto di stima

La struttura portante del fabbricato è in cemento armato con solai in latero cemento e tramezzi interni in laterizi forati.

L'accesso alle soffitte avviene dal pianerottolo del vano scala e tramite una porta si giunge al disimpegno comune di entrata alle soffitte. Dette soffitte poste al piano sottotetto con copertura a falde spioventi presentano un ambiente unico e altezze variabili. Motivo per cui la superficie utilizzabile è pari al 50% di quella totale.

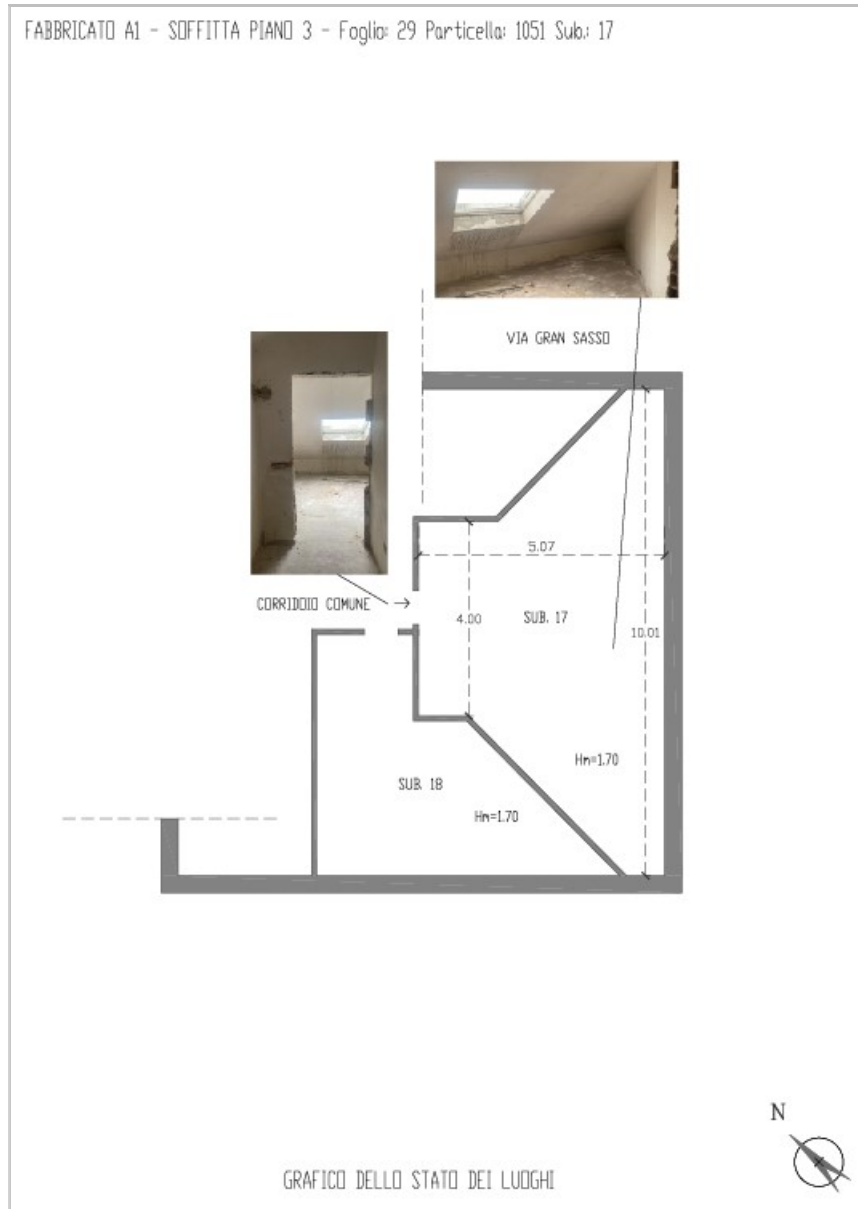
Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate bianche. Il pavimento della soffitta è in piastrella di ceramica di colore marrone. La soffitta non è dotata di impianto idrico ed elettrico, come si evince anche dalla documentazione fotografica allegata.

Il tutto di mediocre qualità e in mediocre stato di conservazione.

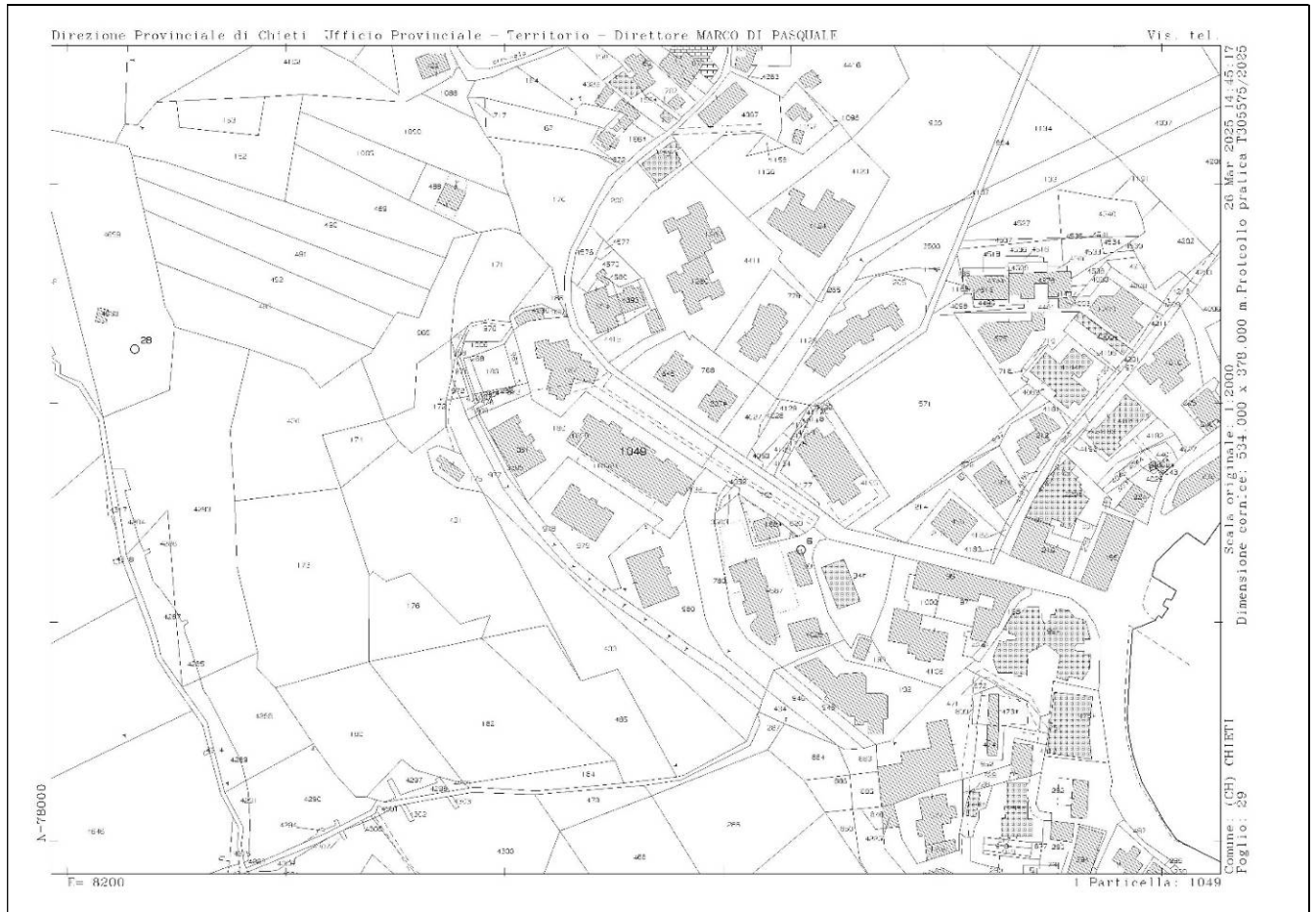
La soffitta, alla data del sopralluogo, risultava in disuso.

La soffitta sub 17 ha una superficie complessiva non residenziale di 34 mq, come riportato nel grafico della cantina allegato a firma della scrivente ma ai fini della stima si considera la superficie decurtata al 50%.

Il Lotto 9 ha una superficie commerciale complessiva di **mq 17,00**.



19. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE e cronistoria catastale: Lotto 9



Il fabbricato Palazzina A1 è identificato dalla particella 1049 del fgl 29 che presenta una corte comune (p.lla 189 bnnc) ai fabbricati di cui alle particelle 1050 e 1049 (Palazzina B) (*cr allegata visura catastale della plla 189*).

La soffitta, identificata al sub 17, ha i seguenti identificativi catastali:

- Fgl 29 p.lla 1051, sub 17, Zona cens. 1, Categoria C/2, classe 3, consistenza 34 mq, rendita € 50,92, Piano 3.

Il sub 17 della p.lla 1051 di 34 mq (cat. C/2) deriva dall'Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Si sottolinea che la planimetria catastale del sub 17 p.lla 1051 è stata presentata in data 19/12/1986.

Data presentazione: 19/12/1986 - Data: 23/09/2024 - n. T254859 - Richiedente: CRZMHL80T57B963T

MODULARIO
P. 19/1986 497

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(D. DECRETO-LEGGI N. 11/1984 art. 3, 402)

Map. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)
Lire 200

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Chieti Via Gran Sasso
Ditta Ictotermica Solare S.r.l. di Chieti
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Chieti

PIANTA PIANO SOFFITTA

Stesa ditta

Rip.
Km-180

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA PROT. N°	616A	1051/17
------------------	------	---------

Compilata dal I° ING. DONATO POLIBORDO
(Firma, nome e cognome del tecnico)
Iscritto all'Albo degli INGEGNERI
della Provincia di CHIETI
Data: 19/12/1986
Firma: [Firma]

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 19/12/1986 - Data: 23/09/2024 - n. T254859 - Richiedente: CRZMHL80T57B963T
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/09/2024 - Comune di CHIETI(0652) - < Foglio 29 - Particella 1051 - Suballegato 17 >
VIALE GRAN SASSO n. 103/B Piano 3

Planimetria catastale del sub 17 p.la 1051, oggetto di stima

A seguito di sopralluogo la scrivente ha riscontrato conformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale della soffitta sub 17 datata 19/12/1986.

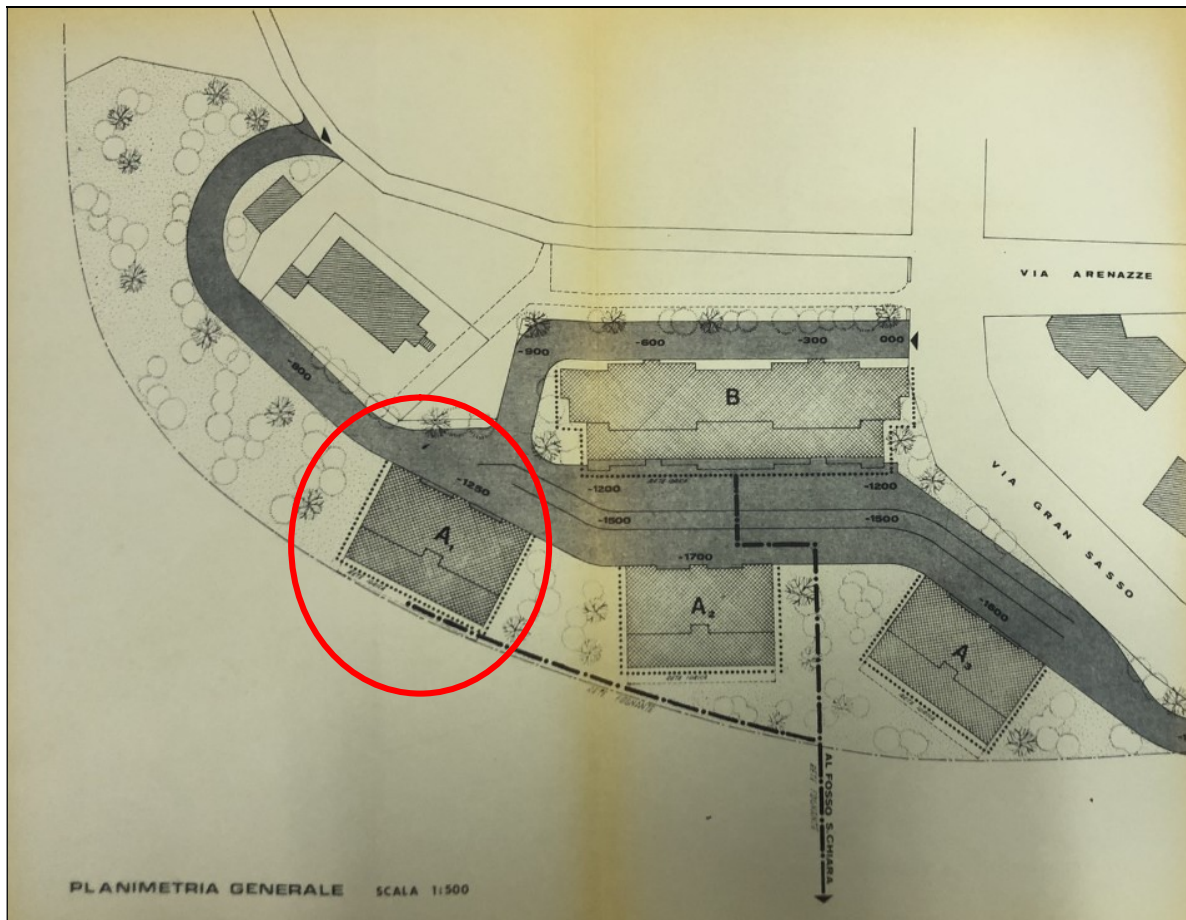
20. RICOSTRUZIONE PROVENIENZA DEI BENI: Lotto 9

Atto del 22/07/1998 di COMPRAVENDITA, per notar XXXX XXXX e trascritto il 04/09/1998 ai nn. 11376/8837, con il quale la Società XX.XXX.XX. srl acquistava dalla società XXXXX XXX XXX, i beni siti in Chieti alla Via Gran Sasso ed identificati al Catasto Fabbricati al fgl 29 p.lla 1049 sub 23, 77, **25, 26, 68, 27, 28, 31, 32**, 34, 65, **36, 37, 38, 39, 40** e particella 1051 sub **20, 21, 22, 18, 25, 23, 24, 11, 26, 17, 27, 12** (*cf. allegato nota di trascrizione*).

21. REGOLARITÀ URBANISTICO - EDILIZIA DEI BENI: Lotto 9

In merito alla documentazione probante la legittimità urbanistico-edilizia, il fabbricato A1 è stato realizzato a seguito di:

- **Concessione Edilizia n. 20630/1559 del 20/07/1978** a seguito di Domanda del 19/07/1977 presentata dal sig. XX XXXX XXXX e pervenuta al prot. generale del Comune il 21/7/1977 al n. 20630, con la quale viene richiesto “... *la concessione per l’esecuzione dei lavori di costruzione di un fabbricato di civile abitazione distinto alla lettera A, in via Gran Sasso, località Arenazze, sull’immobile distinto al Catasto al fgl 29 particelle n. 185, 171/a, 186/a, 189/a, classificato dai vigenti strumenti urbanistici sottozona semintensiva di completamento Df. 2,5 mc/mq...*”
- la **Concessione Edilizia di Variante in corso d’opera n. 44389/3750 del 22/5/1981** avente ad oggetto “... *Costruzione di 4 palazzine (Palazzina A1- A2- A3- B) per civile abitazione site in Via Gran Sasso- Chieti...Palazzina A1...*” ed intestata alla Ditta XX XXXX XXXX e XX XXXXXX.



Planimetria generale con individuazione del fabbricato A1, allegata alla Concessione Edilizia di Variante in corso d'opera n. 44389/3750 del 22/5/1981

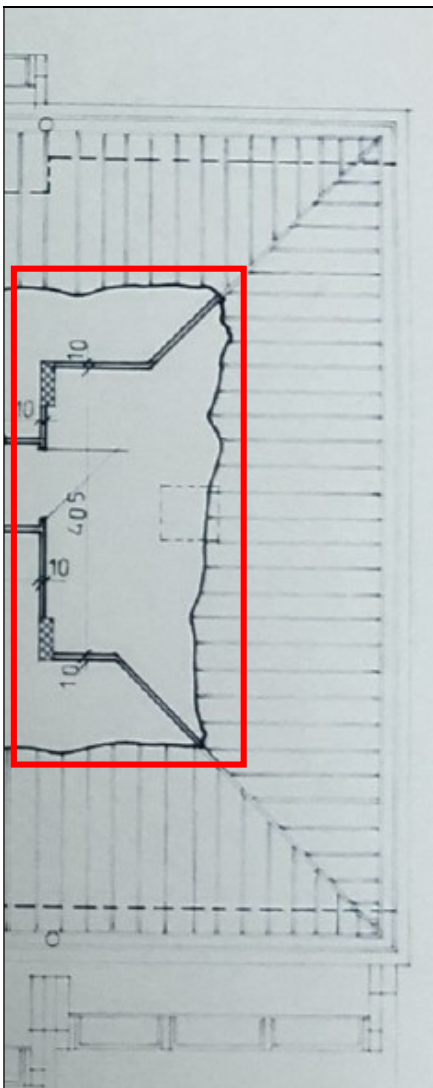
- la **Concessione Edilizia di Variante parziale in corso d'opera n. 62723/6716 del 26/10/1985** avente ad oggetto "... *Fabbricati di civile abitazione distinti in planimetria con le lettere B, A1 – ½ A3, facenti parte del complesso residenziale in corso di realizzazione in Chieti via Gran Sasso e nuova Concessione Edilizia alle opere non ancora ultimate...*" tra cui "... 1) *modifica dei piani a quota -18.10 dal p.c. e 21.60 con eliminazione di una parte del piano necessario per evitare ulteriori sbancamenti e di conseguenza variazione gradinata di accesso; 2) lieve modifica architettonica dei balconi prospicienti la strada interna. 3) ripartizione dei sotto-tetti praticabili non abitabili tramite n. 15 ripostigli a servizio delle abitazioni sottostanti. 4) spostamento delle aperture delle camere prospicienti la strada interna sui laterali del fabbricato...*" ed intestata alla Società XXXXX XXXX XXXX.

In data 26/02/1987 al n. prot. 402 è stata depositata la **Comunicazione di ultimazione dei lavori e richiesta del certificato di abitabilità**, dalla società XXXX XXXX XXX, titolare

della Concessione Edilizia n. 62723/6716 del 26/10/1985 verb. 204 del 23/07/1985, per la costruzione di n. 3 fabbricati di civile abitazione in Chieti via Gran Sasso, distinti con le lettere B-A1-1/2 A3.

In data 07/03/1987 è stato redatto il Certificato di collaudo a firma dell'ing. XXXX XXXXX per i Fabbricati A1 e B, a seguito di visita di collaudo effettuata il 9/2/1987.

In data 20/05/1988 i lavori della realizzazione dei fabbricati siti in via Gran Sasso sono stati ultimati, come si evince dall'allegata Trasmissione atti del Comune di Chieti del 19/04/1989 prot. n. 574.



Planimetria della soffitta sub 17 nel grafico della Concessione Edilizia di Variante in corso d'opera n. 62723/6716 del 26/10/1985

- **Concessione Edilizia di Variante in corso d'opera n. 12594/1734 del 14/02/1989** a seguito di Domanda del 19/03/1988 presentata dalla Società XXXX XXX XXXXX e pervenuta al prot. generale del Comune il 19/3/1988 al n. 12594, con la quale viene richiesta *"... la concessione in variante per l'esecuzione dei lavori di costruzione di n. 3 fabbricati di civile abitazione in via Gran Sasso denominati A1- B- ½ A3, sull'immobile distinto in Catasto al fgl 29 particelle 189/a, 1013, 1014, 974/b, 974/c, 186/b- ecc., classificato dai vigenti strumenti urbanistici zona di completamento a 2,5 mc/mq..."* (cfr allegato)

In data 13/05/1989 il personale tecnico dell'Ufficio Igiene e Sanità ha proceduto alla **visita igienica**, a norma di legge, del Fabbricato A1 destinato ad uso abitazioni, come si evince dalla Relazione di visita per Licenza di occupazione (Abitabilità) allegata.

In data 15/05/1989 prot. n. 402/87 l'Ufficio Prevenzione ed Igiene Ambientale ha rilasciato **l'Autorizzazione di Abitabilità di case di nuova costruzione** relativa al Fabbricato A1 *"... di proprietà della Società XXXXX XXXXXXXX, composto di piani n. 5, appartamenti n. 10 per un totale di 36 vani ed accessori n. 36+14 ripostigli + 1 vano extra corsa ascensore... dichiarandolo abitabile"*. (cfr allegato)

A seguito di sopralluogo la scrivente, relativamente alla soffitta sub 17, ha riscontrato conformità tra lo stato dei luoghi e i grafici allegati alla Concessione Edilizia di Variante in corso d'opera n. 12594/1734 del 14/02/1989.

22. **STATO OCCUPATIVO DEI BENI: Lotto 9**

La soffitta sub 17 risulta inutilizzata e libera da cose.

23. **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI: Lotto 9**

Dalle visure ipotecarie (cfr. allegato), in capo alla Società XX.XX.XX. srl e all' immobile identificato al fgl 29 particelle 1051 sub 17 (periodo informatizzato dal 1992 al 2025), risultano le formalità di seguito elencate:

1. ISCRIZIONE del 01/10/2020 - Registro Particolare 1492 Registro Generale 14137

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 8184 del 09/06/2020

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA

A favore della sig.ra XX XXXXX XXXX e della sig.ra XX XXXXXXX XXX e contro le Società XXXXX XXXX srl e XX.XX.XXX. srl.

Gravante sugli immobili siti in Chieti alla Via Gran Sasso ed identificati al Catasto Fabbricati al fgl 29 p.la 1051 sub 26, 27, 20, 25, 31, 32, 36, 37, 38, 39, 40, 68, 11, 12, 17, 18, 21, 22, 23, 24,28, 10, 13, 14, 15, 16, 19.

Si precisa che per mero errore materiale la seguente trascrizione risulta in capo alla XXXXX srl in liquidazione anziché alla XXXXX srl in liquidazione:

2. TRASCRIZIONE del 11/01/2021 - Registro Particolare 305 Registro Generale 355

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 252 del 05/11/2020

ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

A favore di Massa Creditori XXXXX srl in liquidazione e contro la Società XX.XX.X. srl.

Si allega la nota di trascrizione (*cf. allegato*)

24. VERIFICA ESISTENZA DI PESI O ONERI DI ALTRO TIPO: Lotto 9

Il bene, oggetto di fallimento, non insiste su aree demaniali, e sullo stesso non grava censo, livello e uso civico.

25. CONDOMINIO

E' prevista una gestione condominiale con mandato affidato ad un amministratore che redige un bilancio circa le spese ordinarie e straordinarie, infatti, come specificato a mezzo mail in data 03/02/2025 dall'Amministratore X. XXXXXX, per il Fabbricato A1, in data 26/5/2025 sono stati approvati i millesimi e che *".. in tale verbale viene anche menzionata la volontà di una futura approvazione del regolamento condominiale che tuttavia non fu mai elaborato ed approvato nelle successive assemblee. Quindi alla data attuale tale condominio non è provvisto di regolamento..."*. (*cf. allegato*)

Si precisa che sia da verbale di assemblea dei soci del 26/05/2005 che da consuntivo di spesa gestione 01/06/2023-31/05/2024 non è stato possibile individuare i millesimi di proprietà e le morosità circa le spese ordinarie e straordinarie della soffitta identificata al sub 11, in quanto gli immobili sono contraddistinti solo dalla proprietà.

Pertanto, per maggiore chiarezza, si riporta di seguito lo stralcio del verbale del 26/05/2005 in cui si evincono i millesimi deliberati in assemblea alle diverse proprietà relative agli immobili

del Fabbricato A1 e lo stralcio del Consuntivo di spesa gestione 2023/2024, in cui si evince che le soffitte sono tutte erroneamente intestate alla XXXXX XXXXX, mentre le soffitte identificate ai sub 11, 12, 17 e 18 sono di proprietà della Società XXXXXX. sr in liquidazione.

[REDACTED]				
6.	per la Soc. [REDACTED]	milli	343,93	DELEGA
			902,54	
MILLESIMI PARZIALI				
7	Ultimo acquirente da Banca	milli	97,66	
Totale		millesimi...	1.000,20	

Verbale di assemblea dei soci del 26/05/2005

CONSUNTIVO DI SPESA GESTIONE 01/06/23 - 31/05/24

Condomini	Mill. Tab. 1 - Propr.	SPESA TAB. 1 - PROPR.	Mill. Tab. 2 - Gradin.	SPESA TAB. 2 - GRADINATA	SPESA TAB. 3 - ASCENSORE	SPESA INDIVIDUALI	TOTALE SPESA	[REDACTED]	SALDO ESERCIZIO PRECEDENTE	VERSAMENTI EFFETTUATI FINO AL 31 MAGGIO COMPRESO SALDO ESERCIZIO PRECEDENTE	SALDO DA VERSARE URGENTEMENTE
- SOFFITTA	3,36	€ 8,56	2,085	€ 2,59	€ 1,55	€ -	€ 12,70		€ 84,13	€ -	€ 96,83
- SOFFITTA	0,98	€ 2,50	0,605	€ 0,75	€ 0,45	€ -	€ 3,70		€ 46,29	€ -	€ 49,99
- SOFFITTA	2,3	€ 5,86	1,43	€ 1,78	€ 1,06	€ -	€ 8,70		€ 67,32	€ -	€ 76,01
- SOFFITTA	0,99	€ 2,52	0,615	€ 0,76	€ 0,46	€ -	€ 3,74		€ 46,48	€ -	€ 50,23
- SOFFITTA	1,15	€ 2,93	0,71	€ 0,88	€ 0,53	€ -	€ 4,34		€ 48,99	€ -	€ 53,32
- SOFFITTA	3,03	€ 7,72	1,88	€ 2,33	€ 1,40	€ -	€ 11,45		€ 78,88	€ -	€ 90,33
- SOFFITTA	2,15	€ 5,47	1,33	€ 1,65	€ 0,99	€ -	€ 8,12		€ 64,87	€ -	€ 72,98
- SOFFITTA	1,2	€ 3,06	0,75	€ 0,93	€ 0,56	€ -	€ 4,55		€ 49,86	€ -	€ 54,41
- SOFFITTA	0,99	€ 2,52	0,615	€ 0,76	€ 0,46	€ -	€ 3,74		€ 46,48	€ -	€ 50,23
- SOFFITTA	1,97	€ 5,02	1,22	€ 1,51	€ 0,91	€ -	€ 7,44		€ 61,98	€ -	€ 69,42

Consuntivo di spesa gestione 01/06/2023-31/05/2024

26. VALUTAZIONE DEL BENE

In merito al criterio di stima che verrà adottato, si osserva che si terrà conto dei principi teorici dell'Estimo, inteso come "l'insieme dei principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata e valida formulazione del giudizio di stima, del valore dei beni economici, espresso in moneta, sulla base di dati economici e tecnici relativi all'oggetto della stima".

Il valore di mercato dell'unità immobiliare, è l'entità corrispondente in moneta del valore che avrebbe l'immobile se messo in commercio.

Fissato questo concetto, ove si fosse in un centro urbano nel quale si rendesse agevole l'accertamento del mercato dei fitti, non resterebbe che accertare una serie di canoni congrui ed ordinari, presumere quelli che potrebbero essere attribuiti all'unità in esame e procedere con il metodo analitico. Ma la possibilità di applicazione del metodo "*analitico*" presuppone una condizione di mercato dei canoni di fitto e dei valori immobiliari atta a generare una rispondenza ordinaria normale fra reddito e valore capitale, mentre presuppone una conoscenza di redditi tale da poter far giudicare se quelli presenti siano "ordinari".

Bisogna precisare che dovendo tener conto dell'attuale profonda crisi del mercato, nel suo complesso, soprattutto nel settore immobiliare, si determina un'ampia forbice tra il valore di questi beni ed il reale prezzo di realizzo; per cui beni di questo tipo, per la quasi totale mancanza di domanda, in presenza di una necessità di vendita immediata o comunque molto sollecita, possono anche raggiungere un effettivo valore di mercato pari al 50% del valore commerciale.

Ad avviso della scrivente il risultato ottenuto deve comunque essere mediato con l'altro criterio di stima, (*sintetico-comparativo*) che consiste nella comparazione dei prezzi medi rilevati sul mercato dei beni simili al bene da stimare.

Pertanto, a seguito di quanto sopra menzionato si è proceduto alla determinazione del valore di mercato applicando i criteri di seguito illustrati, mediando poi, come di norma, le risultanze di ciascun calcolo.

La stima del più probabile valore di mercato del bene immobile è stata eseguita facendo riferimento a quanto descritto in risposta ai quesiti precedenti e considerando, quindi, anche lo stato manutentivo, la finitura degli impianti, la destinazione urbanistica ad uso abitativo, e ancora, vagliando l'attuale situazione di crisi del mercato immobiliare che presenta una grande disponibilità di immobili con la stessa destinazione d'uso, su tutto il territorio della capitale. Tutto ciò ad un prezzo di realizzo purtroppo basso e non rispondente all'effettivo valore intrinseco dei beni.

Considerando inoltre che l'immobile ricade in una zona "*Semicentrale - ESPANSIONE*" di *Chieti*, la scrivente, in conformità del mandato ricevuto, ha proceduto ad autonoma stima effettuata con il metodo sintetico-comparativo, confrontando i beni con altri ad esso comparabili, recentemente compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali, determinando il valore finale per mq. di **superficie commerciale** scaturita da:

7. la somma delle superfici calpestabili ragguagliate con incremento del 10% dovute all'ingombro dei tramezzi e murature perimetrali,
8. il coefficiente di piano che varia da 0,90 per il piano terra/rialzato ad 1,05 per l'ultimo piano,
9. coefficiente di esposizione che varia da 0,85 per le esposizioni a Nord ad 1 per le esposizioni a Sud (questo parametro viene assegnato in funzione del numero maggiore di esposizione dei vari ambienti),
ivi compreso le parti comuni e le pertinenze, tenendo conto di quanto descritto in tutta la relazione e dei seguenti parametri oggettivi:

- costo di costruzione attuale per un bene simile;
- prezzi medi di mercato di fabbricati di eguali caratteristiche;
- attuale stato dell'immobile, con particolare riferimento allo stato degli impianti, gli infissi e le finiture in genere;
- periodo di edificazione e tecnica costruttiva;
- localizzazione del bene;
- situazione urbanistica del bene;

La scelta finale dei valori unitari da adottare tiene conto delle indagini di mercato svolte prendendo in esame immobili analoghi, considerando tutte le peculiari caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche, dell'immobile oggetto della stima, attraverso le offerte sul mercato.

La determinazione del valore di mercato con il criterio analitico, si lega alla definizione economica, che capitalizzando (dividendo) il reddito medio netto annuo per il tasso di investimento o di capitalizzazione è possibile risalire al valore del capitale che lo ha generato, cioè:

$V_i = C_m / R$, in cui:

V_i = Valore immobile

C_m = reddito medio netto annuo (già detratto l'incidenza del 15% di spese, quali manutenzione, servizi, assicurazione, imposte, tasse)

R = tasso di investimento o capitalizzazione.

In riferimento a quanto sopra, è palese che il reddito locativo in regime di libero mercato, sia influenzato dai seguenti elementi:

- sicurezza e durata fisica del bene;

- natura e destinazione d'uso del medesimo;
- richiesta o meno di locazione sulla piazza per detti locali;
- libertà o meno da vincoli legali.

Pertanto la scelta del saggio di capitalizzazione deriva dall'analisi delle diverse e coesistenti circostanze che lo influenzano quantitativamente, determinandone la sua oscillazione in più o in meno rispetto al numero di "influenze ascendenti o discendenti", partendo dal saggio medio. La variazione di fruttuosità sulla piazza oscilla da una percentuale minima del 2% ad una massima del 6%, scaglionata secondo una scala di merito formulata sulla base dei fattori sopra evidenziati.

Pertanto, la quotazione media stimata corrisponde ad un valore immobiliare pari a €/mq 100,00 e un reddito medio annuo pari a €/mq 10,00, per un immobile con le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Si stima, come aliquota percentuale applicabile al reddito medio (canone) annuo sulla piazza, il 5 %.

LOTTO 10 – Palazzina A/1 – Soffitta Piano 3-Sub 18

DESCRIZIONE DEL BENE:

Inquadramento territoriale

Il Lotto n. 10 è sito in Chieti al viale Gran Sasso n.103/B, e riguarda una soffitta al piano 3.

La soffitta ha i seguenti identificativi catastali:

- Fgl 29 p.lla 1051 sub 18, categoria C/2, zona censuaria 1, classe 3, consistenza 18 mq, rendita € 26,96.

La soffitta sub 18 confina: soffitta sub XX, con corridoio comune condominiale e sub XX.

La soffitta sub 18 è posta al piano 3 del fabbricato A1, raggiungibile percorrendo una scala esterna che conduce ad un piccolo androne condominiale, delimitato da un portone in alluminio e vetro, e che immette nel vano scala con ascensore.



Soffitta sub 18, oggetto di stima

La struttura portante del fabbricato è in cemento armato con solai in latero cemento e tramezzi interni in laterizi forati.

L'accesso alle soffitte avviene dal pianerottolo del vano scala e tramite una porta si giunge al disimpegno comune di entrata alle soffitte. Dette soffitte poste al piano sottotetto con copertura a falde spioventi presentano un ambiente unico e altezze variabili. Motivo per cui la superficie utilizzabile è pari al 50% di quella totale.

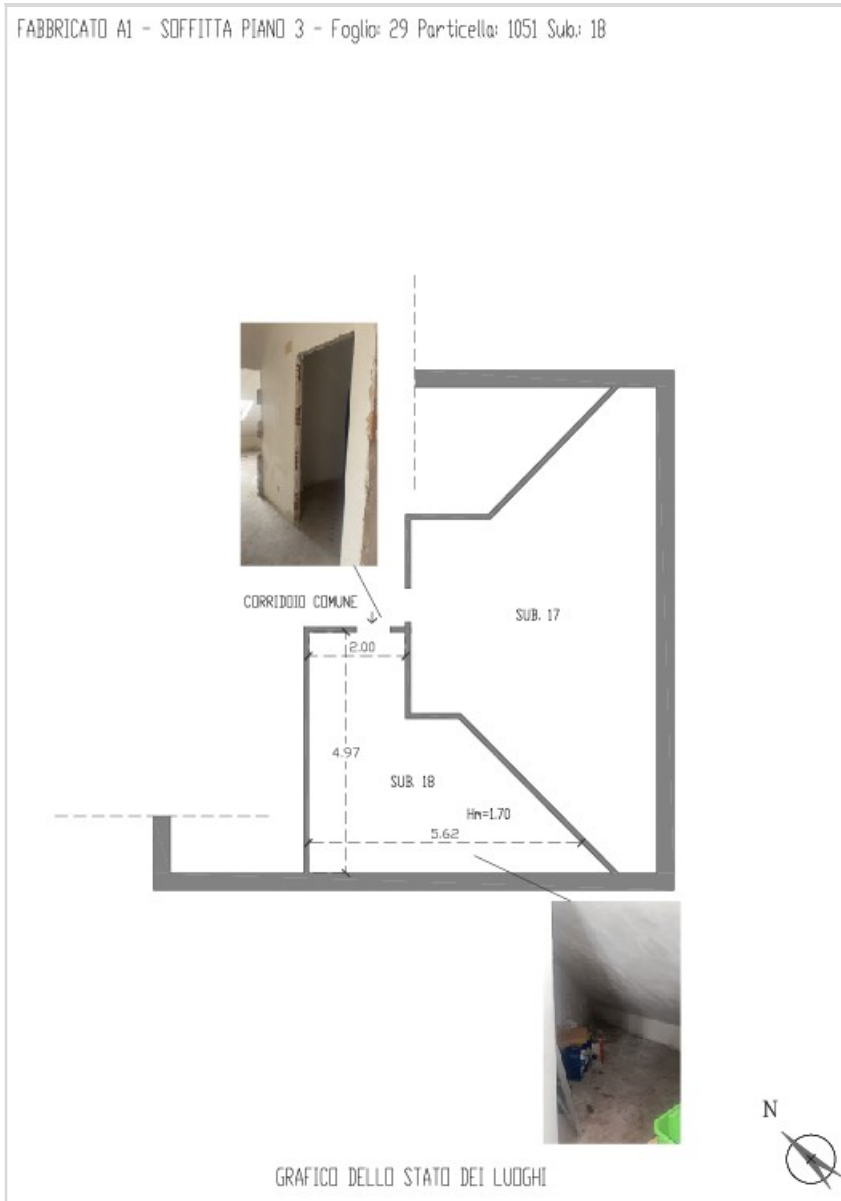
Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate bianche. Il pavimento della soffitta è in piastrella di ceramica di colore marrone. La soffitta non è dotata di impianto idrico ed elettrico, come si evince anche dalla documentazione fotografica allegata.

Il tutto di mediocre qualità e in mediocre stato di conservazione.

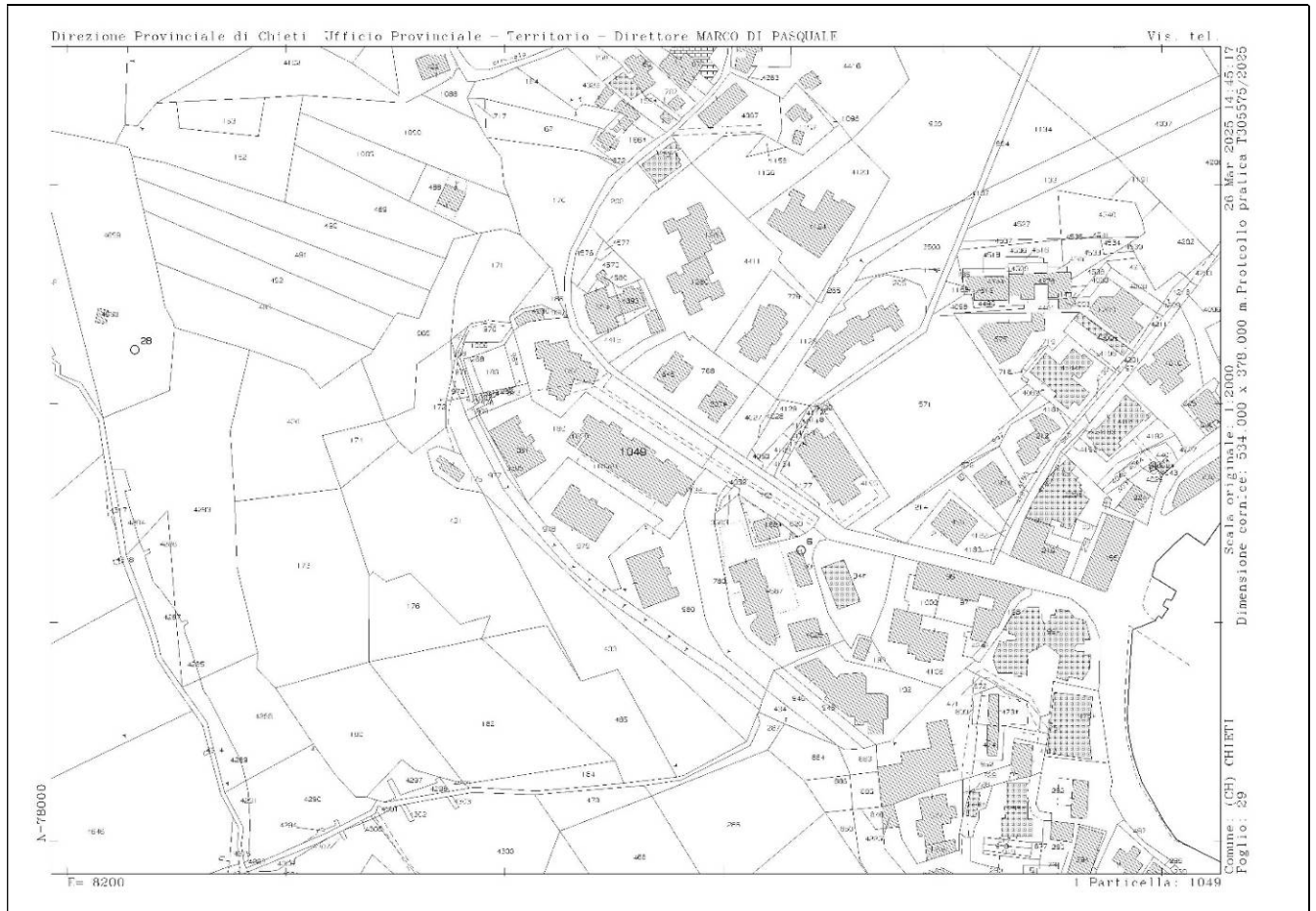
La soffitta, alla data del sopralluogo, risultava in disuso.

La soffitta sub 18 ha una superficie complessiva non residenziale di 18 mq, come riportato nel grafico della cantina allegato a firma della scrivente ma ai fini della stima si considera la superficie decurtata al 50%.

Il Lotto 10 ha una superficie commerciale complessiva di **mq 9,00**.



27. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE e cronistoria catastale: Lotto 10



Il fabbricato Palazzina A1 è identificato dalla particella 1049 del fgl 29 che presenta una corte comune (p.lla 189 bnnc) ai fabbricati di cui alle particelle 1050 e 1049 (Palazzina B) (cr allegata visura catastale della plla 189).

La soffitta, identificata al sub 18, ha i seguenti identificativi catastali:

- Fgl 29 p.lla 1051, sub 17, Zona cens. 1, Categoria C/2, classe 3, consistenza 18 mq, rendita € 26,96, Piano 3.

Il sub 18 della p.lla 1051 di 18 mq (cat. C/2) deriva dall'Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Si sottolinea che la planimetria catastale del sub 18 p.lla 1051 è stata presentata in data 19/12/1986.

Data presentazione: 19/12/1986 - Data: 23/09/2024 - n. T254861 - Richiedente: CRZMHL80T57B963T

MOD. 107
P. 10 1001 1002

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(D. DECRETO-LEGGI 12 APRILE 1986, N. 612)

Matr. R (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)
Lire 200

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Chieti Via Gran Sasso
Ditta Idrotermico Solare S.r.l. di Chieti
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Chieti

PIANTA PIANO SOFFITTO

Stanza d'Uff.

Fig. n. 10

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:100

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA PROT. N° Chieti 1051/15 19/12/86

Compilata dal ING. DONATO POLIBORO
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
Escritto all'Albo degli INGEGNERI
della Provincia di CHIETI
DATA 19/12/1986
Firma: Donato Poliboro

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 19/12/1986 - Data: 23/09/2024 - n. T254861 - Richiedente: CRZMHL80T57B963T
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/09/2024 - Comune di CHIETI(C652) - < Foglio 29 - Particella 1051 - Subaltemo 18 >
VIALE GRAN SASSO n. 103/B Piano 3

Planimetria catastale del sub 18 p.lla 1051, oggetto di stima

A seguito di sopralluogo la scrivente ha riscontrato conformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale della soffitta sub 18 datata 19/12/1986.

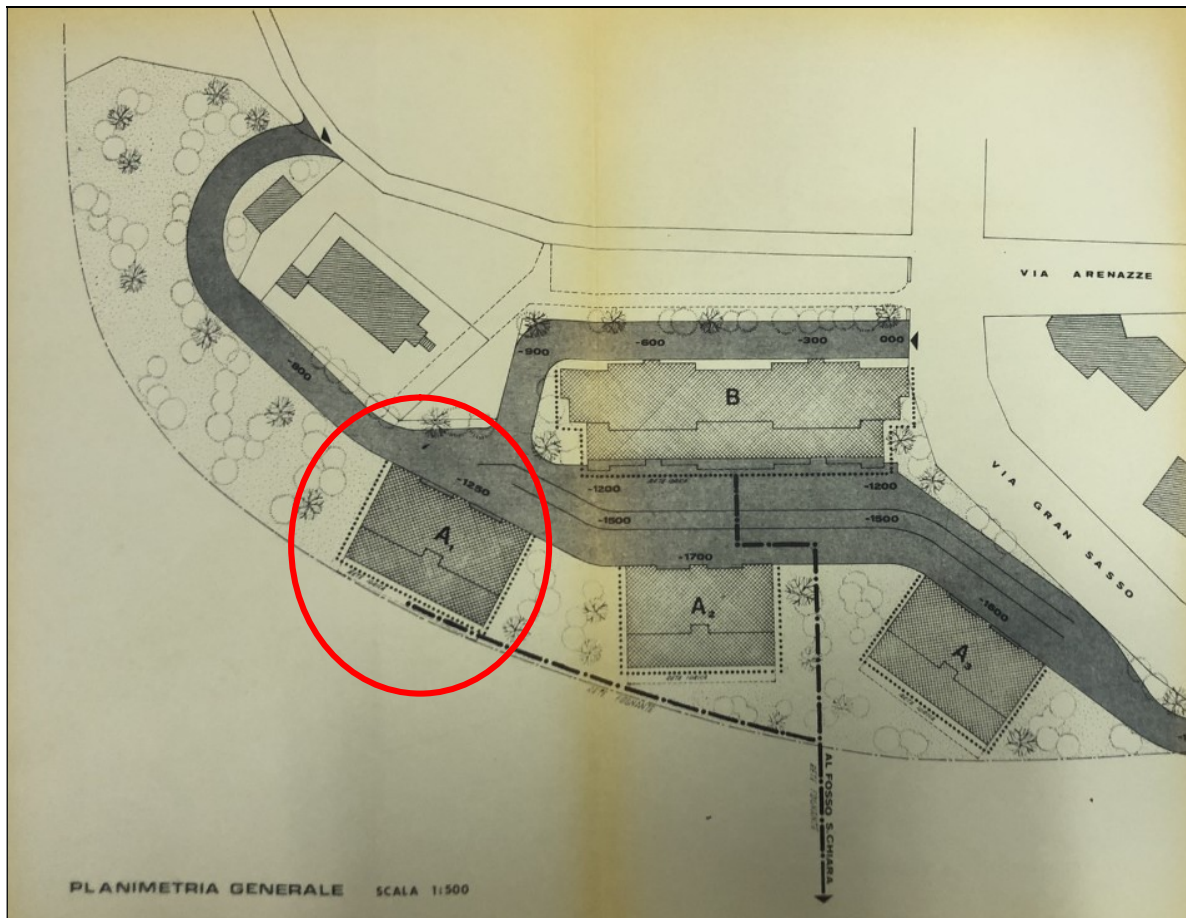
28. RICOSTRUZIONE PROVENIENZA DEI BENI: Lotto 10

Atto del 22/07/1998 di COMPRAVENDITA, per notar XXXX XXXX e trascritto il 04/09/1998 ai nn. 11376/8837, con il quale la Società XX.XX.XX. srl acquistava dalla società XXXXX XXXX XXX, i beni siti in Chieti alla Via Gran Sasso ed identificati al Catasto Fabbricati al fgl 29 p.lla 1049 sub 23, 77, **25, 26, 68, 27, 28, 31, 32**, 34, 65, **36, 37, 38, 39, 40** e particella 1051 sub **20, 21, 22, 18, 25, 23, 24, 11, 26, 17, 27, 12** (*cfr allegato nota di trascrizione*).

29. REGOLARITÀ URBANISTICO - EDILIZIA DEI BENI: Lotto 10

In merito alla documentazione probante la legittimità urbanistico-edilizia, il fabbricato A1 è stato realizzato a seguito di:

- **Concessione Edilizia n. 20630/1559 del 20/07/1978** a seguito di Domanda del 19/07/1977 presentata dal sig. XX XXXX XXXXX e pervenuta al prot. generale del Comune il 21/7/1977 al n. 20630, con la quale viene richiesto “... *la concessione per l’esecuzione dei lavori di costruzione di un fabbricato di civile abitazione distinto alla lettera A, in via Gran Sasso, località Arenazze, sull’immobile distinto al Catasto al fgl 29 particelle n. 185, 171/a, 186/a, 189/a, classificato dai vigenti strumenti urbanistici sottozona semintensiva di completamento Df. 2,5 mc/mq...*”
- la **Concessione Edilizia di Variante in corso d’opera n. 44389/3750 del 22/5/1981** avente ad oggetto “... *Costruzione di 4 palazzine (Palazzina A1- A2- A3- B) per civile abitazione site in Via Gran Sasso- Chieti...Palazzina A1...*” ed intestata alla Ditta XX XXXXX XXX e XX XXXXX.



Planimetria generale con individuazione del fabbricato A1, allegata alla Concessione Edilizia di Variante in corso d'opera n. 44389/3750 del 22/5/1981

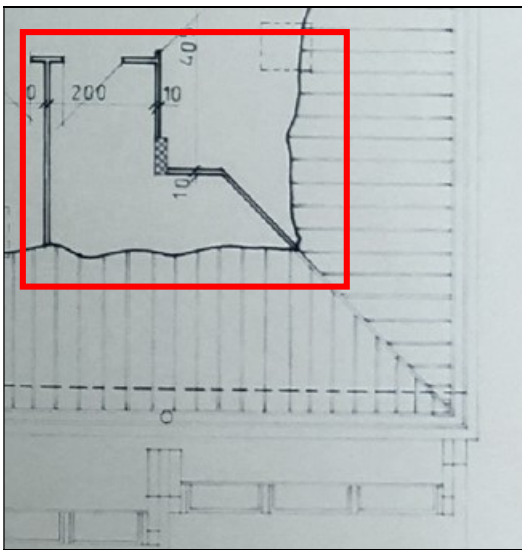
- la **Concessione Edilizia di Variante parziale in corso d'opera n. 62723/6716 del 26/10/1985** avente ad oggetto "... *Fabbricati di civile abitazione distinti in planimetria con le lettere B, A1 - ½ A3, facenti parte del complesso residenziale in corso di realizzazione in Chieti via Gran Sasso e nuova Concessione Edilizia alle opere non ancora ultimate...*" tra cui "... 1) *modifica dei piani a quota -18.10 dal p.c. e 21.60 con eliminazione di una parte del piano necessario per evitare ulteriori sbancamenti e di conseguenza variazione gradinata di accesso; 2) lieve modifica architettonica dei balconi prospicienti la strada interna. 3) ripartizione dei sotto-tetti praticabili non abitabili tramite n. 15 ripostigli a servizio delle abitazioni sottostanti. 4) spostamento delle aperture delle camere prospicienti la strada interna sui laterali del fabbricato...*" ed intestata alla Società XXXXX XXX XXX.

In data 26/02/1987 al n. prot. 402 è stata depositata la **Comunicazione di ultimazione dei lavori e richiesta del certificato di abitabilità**, dalla società XXXXX XXXX XXX, titolare

della Concessione Edilizia n. 62723/6716 del 26/10/1985 verb. 204 del 23/07/1985, per la costruzione di n. 3 fabbricati di civile abitazione in Chieti via Gran Sasso, distinti con le lettere B-A1-1/2 A3.

In data 07/03/1987 è stato redatto il Certificato di collaudo a firma dell'ing. XXXX XXXX per i Fabbricati A1 e B, a seguito di visita di collaudo effettuata il 9/2/1987.

In data 20/05/1988 i lavori della realizzazione dei fabbricati siti in via Gran Sasso sono stati ultimati, come si evince dall'allegata Trasmissione atti del Comune di Chieti del 19/04/1989 prot. n. 574.



Planimetria della soffitta sub 18 nel grafico della Concessione Edilizia di Variante in corso d'opera n. 62723/6716 del 26/10/1985

- **Concessione Edilizia di Variante in corso d'opera n. 12594/1734 del 14/02/1989** a seguito di Domanda del 19/03/1988 presentata dalla Società XXXX XXXX XX e pervenuta al prot. generale del Comune il 19/3/1988 al n. 12594, con la quale viene richiesta “... *la concessione in variante per l'esecuzione dei lavori di costruzione di n. 3 fabbricati di civile abitazione in via Gran Sasso denominati A1- B- 1/2 A3, sull'immobile distinto in Catasto al fgl 29 particelle 189/a, 1013, 1014, 974/b, 974/c, 186/b- ecc., classificato dai vigenti strumenti urbanistici zona di completamento a 2,5 mc/mq...*” (cfr allegato)

In data 13/05/1989 il personale tecnico dell'Ufficio Igiene e Sanità ha proceduto alla **visita igienica**, a norma di legge, del Fabbricato A1 destinato ad uso abitazioni, come si evince dalla Relazione di visita per Licenza di occupazione (Abitabilità) allegata.

In data 15/05/1989 prot. n. 402/87 l'Ufficio Prevenzione ed Igiene Ambientale ha rilasciato **l'Autorizzazione di Abitabilità di case di nuova costruzione** relativa al Fabbricato A1 "... di proprietà della Società XXXXX XXXXX, composto di piani n. 5, appartamenti n. 10 per un totale di 36 vani ed accessori n. 36+14 ripostigli + 1 vano extra corsa ascensore... dichiarandolo abitabile". (cfr allegato)

A seguito di sopralluogo la scrivente, relativamente alla soffitta sub 18, ha riscontrato conformità tra lo stato dei luoghi e i grafici allegati alla Concessione Edilizia di Variante in corso d'opera n. 12594/1734 del 14/02/1989.

30. STATO OCCUPATIVO DEI BENI: Lotto 10

La soffitta sub 18 risulta inutilizzata, ma presenta oggetti sulla pavimentazione.

31. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI: Lotto 10

Dalle visure ipotecarie (cfr. allegato), in capo alla Società XX.XX.XX. srl e all'immobile identificato al fgl 29 particelle 1051 sub 18 (periodo informatizzato dal 1992 al 2025), risultano le formalità di seguito elencate:

3. ISCRIZIONE del 01/10/2020 - Registro Particolare 1492 Registro Generale 14137

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 8184 del 09/06/2020

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA

A favore della sig.ra XX XXXXX XXXXX e della sig.ra XX XXXX XXXX e contro le Società XXXXX XXXX srl e XX.XX.XX. srl.

Gravante sugli immobili siti in Chieti alla Via Gran Sasso ed identificati al Catasto Fabbricati al fgl 29 p.la 1051 sub 26, 27, 20, 25, 31, 32, 36, 37, 38, 39, 40, 68, 11, 12, 17, **18**, 21, 22, 23, 24,28, 10, 13, 14, 15, 16, 19.

Si precisa che per mero errore materiale la seguente trascrizione risulta in capo alla XXXX srl in liquidazione anziché alla XXXXX srl in liquidazione:

4. TRASCRIZIONE del 11/01/2021 - Registro Particolare 305 Registro Generale 355

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 252 del 05/11/2020

ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

A favore di Massa Creditori XXXXX srl in liquidazione e contro la Società XX.XX.X. srl.

Si allega la nota di trascrizione (cfr allegato)

32. VERIFICA ESISTENZA DI PESI O ONERI DI ALTRO TIPO: Lotto 10

Il bene, oggetto di fallimento, non insiste su aree demaniali, e sullo stesso non grava censo, livello e uso civico.

33. CONDOMINIO

E' prevista una gestione condominiale con mandato affidato ad un amministratore che redige un bilancio circa le spese ordinarie e straordinarie, infatti, come specificato a mezzo mail in data 03/02/2025 dall'Amministratore X. XXXXX, per il Fabbricato A1, in data 26/5/2025 sono stati approvati i millesimi e che *".. in tale verbale viene anche menzionata la volontà di una futura approvazione del regolamento condominiale che tuttavia non fu mai elaborato ed approvato nelle successive assemblee. Quindi alla data attuale tale condominio non è provvisto di regolamento..."*. (cfr allegato)

Si precisa che sia da verbale di assemblea dei soci del 26/05/2005 che da consuntivo di spesa gestione 01/06/2023-31/05/2024 non è stato possibile individuare i millesimi di proprietà e le morosità circa le spese ordinarie e straordinarie della soffitta identificata al sub 11, in quanto gli immobili sono contraddistinti solo dalla proprietà.

Pertanto, per maggiore chiarezza, si riporta di seguito lo stralcio del verbale del 26/05/2005 in cui si evincono i millesimi deliberati in assemblea alle diverse proprietà relative agli immobili del Fabbricato A1 e lo stralcio del Consuntivo di spesa gestione 2023/2024, in cui si evince che le soffitte sono tutte erroneamente intestate alla XXXXX XXXX, mentre le soffitte identificate ai sub 11, 12, 17 e 18 sono di proprietà della Società XXXXX. sr in liquidazione.

6.	per la Soc [] -	milli	343,93	DELETTA
			902,54	
7	Ultimo acquirente da Banca	milli	97,66	
Totale		millesimi...	1.000,20	

Verbale di assemblea dei soci del 26/05/2005

CONSUNTIVO DI SPESA GESTIONE 01/06/23 - 31/05/24

Condomini	Mill. Tab.1 - Propr.	SPESE TAB. 1 - PROPR.	Mill. Tab.2 - Gradin.	SPESE TAB. 2 - GRADINATA	SPESE TAB. 3 - ASCENSORE	SPESE INDIVIDUALI	TOTALE SPESE		SALDO ESERCIZIO PRECEDENTE	VERSAMENTI EFFETTUATI FINO AL 31 MAGGIO COMPRESO SALDO ESERCIZIO PRECEDENTE	SALDO DA VERSARE URGENTEMENTE
- SOFFITTA	3,36	€ 8,56	2,085	€ 2,59	€ 1,55	€ -	€ 12,70	€ 84,13	€ -	€ 96,83	
- SOFFITTA	0,98	€ 2,50	0,605	€ 0,75	€ 0,45	€ -	€ 3,70	€ 46,29	€ -	€ 49,99	
- SOFFITTA	2,3	€ 5,86	1,43	€ 1,78	€ 1,06	€ -	€ 8,70	€ 67,32	€ -	€ 76,01	
- SOFFITTA	0,99	€ 2,52	0,615	€ 0,76	€ 0,46	€ -	€ 3,74	€ 46,48	€ -	€ 50,23	
- SOFFITTA	1,15	€ 2,93	0,71	€ 0,88	€ 0,53	€ -	€ 4,34	€ 48,99	€ -	€ 53,32	
- SOFFITTA	3,03	€ 7,72	1,88	€ 2,33	€ 1,40	€ -	€ 11,45	€ 78,88	€ -	€ 90,33	
- SOFFITTA	2,15	€ 5,47	1,33	€ 1,65	€ 0,99	€ -	€ 8,12	€ 64,87	€ -	€ 72,98	
- SOFFITTA	1,2	€ 3,06	0,75	€ 0,93	€ 0,56	€ -	€ 4,55	€ 49,86	€ -	€ 54,41	
- SOFFITTA	0,99	€ 2,52	0,615	€ 0,76	€ 0,46	€ -	€ 3,74	€ 46,48	€ -	€ 50,23	
- SOFFITTA	1,97	€ 5,02	1,22	€ 1,51	€ 0,91	€ -	€ 7,44	€ 61,98	€ -	€ 69,42	

Consuntivo di spesa gestione 01/06/2023-31/05/2024

34. VALUTAZIONE DEL BENE

In merito al criterio di stima che verrà adottato, si osserva che si terrà conto dei principi teorici dell'Estimo, inteso come "l'insieme dei principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata e valida formulazione del giudizio di stima, del valore dei beni economici, espresso in moneta, sulla base di dati economici e tecnici relativi all'oggetto della stima".

Il valore di mercato dell'unità immobiliare, è l'entità corrispondente in moneta del valore che avrebbe l'immobile se messo in commercio.

Fissato questo concetto, ove si fosse in un centro urbano nel quale si rendesse agevole l'accertamento del mercato dei fitti, non resterebbe che accertare una serie di canoni congrui ed ordinari, presumere quelli che potrebbero essere attribuiti all'unità in esame e procedere con il metodo analitico. Ma la possibilità di applicazione del metodo "analitico" presuppone una condizione di mercato dei canoni di fitto e dei valori immobiliari atta a generare una rispondenza ordinaria normale fra reddito e valore capitale, mentre presuppone una conoscenza di redditi tale da poter far giudicare se quelli presenti siano "ordinari".

Bisogna precisare che dovendo tener conto dell'attuale profonda crisi del mercato, nel suo complesso, soprattutto nel settore immobiliare, si determina un'ampia forbice tra il valore di questi beni ed il reale prezzo di realizzo; per cui beni di questo tipo, per la quasi totale mancanza di domanda, in presenza di una necessità di vendita immediata o comunque molto

sollecita, possono anche raggiungere un effettivo valore di mercato pari al 50% del valore commerciale.

Ad avviso della scrivente il risultato ottenuto deve comunque essere mediato con l'altro criterio di stima, (*sintetico-comparativo*) che consiste nella comparazione dei prezzi medi rilevati sul mercato dei beni simili al bene da stimare.

Pertanto, a seguito di quanto sopra menzionato si è proceduto alla determinazione del valore di mercato applicando i criteri di seguito illustrati, mediando poi, come di norma, le risultanze di ciascun calcolo.

La stima del più probabile valore di mercato del bene immobile è stata eseguita facendo riferimento a quanto descritto in risposta ai quesiti precedenti e considerando, quindi, anche lo stato manutentivo, la finitura degli impianti, la destinazione urbanistica ad uso abitativo, e ancora, vagliando l'attuale situazione di crisi del mercato immobiliare che presenta una grande disponibilità di immobili con la stessa destinazione d'uso, su tutto il territorio della capitale. Tutto ciò ad un prezzo di realizzo purtroppo basso e non rispondente all'effettivo valore intrinseco dei beni.

Considerando inoltre che l'immobile ricade in una *zona "Semicentrale - ESPANSIONE" di Chieti*, la scrivente, in conformità del mandato ricevuto, ha proceduto ad autonoma stima effettuata con il metodo sintetico-comparativo, confrontando i beni con altri ad esso comparabili, recentemente compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali, determinando il valore finale per mq. di **superficie commerciale** scaturita da:

10. la somma delle superfici calpestabili ragguagliate con incremento del 10% dovute all'ingombro dei tramezzi e murature perimetrali,
11. il coefficiente di piano che varia da 0,90 per il piano terra/rialzato ad 1,05 per l'ultimo piano,
12. coefficiente di esposizione che varia da 0,85 per le esposizioni a Nord ad 1 per le esposizioni a Sud (questo parametro viene assegnato in funzione del numero maggiore di esposizione dei vari ambienti),

ivi compreso le parti comuni e le pertinenze, tenendo conto di quanto descritto in tutta la relazione e dei seguenti parametri oggettivi:

- costo di costruzione attuale per un bene simile;
- prezzi medi di mercato di fabbricati di eguali caratteristiche;

- attuale stato dell'immobile, con particolare riferimento allo stato degli impianti, gli infissi e le finiture in genere;

- periodo di edificazione e tecnica costruttiva;

- localizzazione del bene;

- situazione urbanistica del bene;

La scelta finale dei valori unitari da adottare tiene conto delle indagini di mercato svolte prendendo in esame immobili analoghi, considerando tutte le peculiari caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche, dell'immobile oggetto della stima, attraverso le offerte sul mercato.

La determinazione del valore di mercato con il criterio analitico, si lega alla definizione economica, che capitalizzando (dividendo) il reddito medio netto annuo per il tasso di investimento o di capitalizzazione è possibile risalire al valore del capitale che lo ha generato, cioè:

$V_i = C_m / R$, in cui:

V_i = Valore immobile

C_m = reddito medio netto annuo (già detratto l'incidenza del 15% di spese, quali manutenzione, servizi, assicurazione, imposte, tasse)

R = tasso di investimento o capitalizzazione.

In riferimento a quanto sopra, è palese che il reddito locativo in regime di libero mercato, sia influenzato dai seguenti elementi:

- sicurezza e durata fisica del bene;

- natura e destinazione d'uso del medesimo;

- richiesta o meno di locazione sulla piazza per detti locali;

- libertà o meno da vincoli legali.

Pertanto la scelta del saggio di capitalizzazione deriva dall'analisi delle diverse e coesistenti circostanze che lo influenzano quantitativamente, determinandone la sua oscillazione in più o in meno rispetto al numero di "influenze ascendenti o discendenti", partendo dal saggio medio.

La variazione di fruttuosità sulla piazza oscilla da una percentuale minima del 2% ad una massima del 6%, scaglionata secondo una scala di merito formulata sulla base dei fattori sopra evidenziati.

Pertanto, la quotazione media stimata corrisponde ad un valore immobiliare pari a €/mq 100,00 e un reddito medio annuo pari a €/mq 10,00, per un immobile con le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Si stima, come aliquota percentuale applicabile al reddito medio (canone) annuo sulla piazza, il 5 %.

LOTTO 10:

<i>Criterio di valutazione sintetico/comparativo</i>						
Totale superficie commerciale		(tab.)	mq.	9,00		
Valore medio al mq. di superficie commerciale			€/mq.	€	100,00	
Tot. mq.	9,00	x	€/mq.	€	100,00	€ 900,00 (A)
<i>Criterio di valutazione analitico</i>						
Totale superficie netta		(tab.)	mq.	9,00		
Reddito annuo come da contratto di locazione		€	10,00	9,00	€	90,00
Saggio di capitalizzazione applicato =5%						
Applicando la formula della capitalizzazione dei redditi:						
Valore immobile =		€	90,00	0,05	€	<u>1.800,00</u>
					€	<u>1.800,00</u> (B)
Operando la media dei due valori si ottiene il valore venale dell'immobile:						
(A) + (B) / 2 =					€	<u>1.350,00</u>
Prezzo di vendita decurtato del 10% in virtù della vendita all'asta per la mancata garanzia circa i vizi che potrebbe presentare l'immobile ai sensi dell'art. 568 c.p.c.						
					€	1.215,00

PREZZO DI VENDITA DEL LOTTO 10 (arrotondato) € 1.200,00

35. CONCLUSIONI e ALLEGATI

In ossequio all'incarico ricevuto dalla S.V., ringraziando per la fiducia accordata, la sottoscritta ritiene di aver eseguito tutte le operazioni necessarie per rispondere ai termini del mandato conferitogli rimanendo sempre a disposizione per ulteriori chiarimenti ed estensioni qualora si rendessero necessari.

INDICE degli ALLEGATI della RELAZIONE di STIMA:

- rilievo fotografico;
- documentazione catastale (visure catastali, planimetrie catastali, estratto mappa);
- documentazione condominiale;
- ispezioni ipotecarie;
- nota di trascrizione dell'atto di compravendita;
- documentazione urbanistica;
- grafici;
- documentazione dissesto idrogeologico.

Roma, 03/04/2025

L' Esperto stimatore
Arch. Luisa Cannavacciuolo