

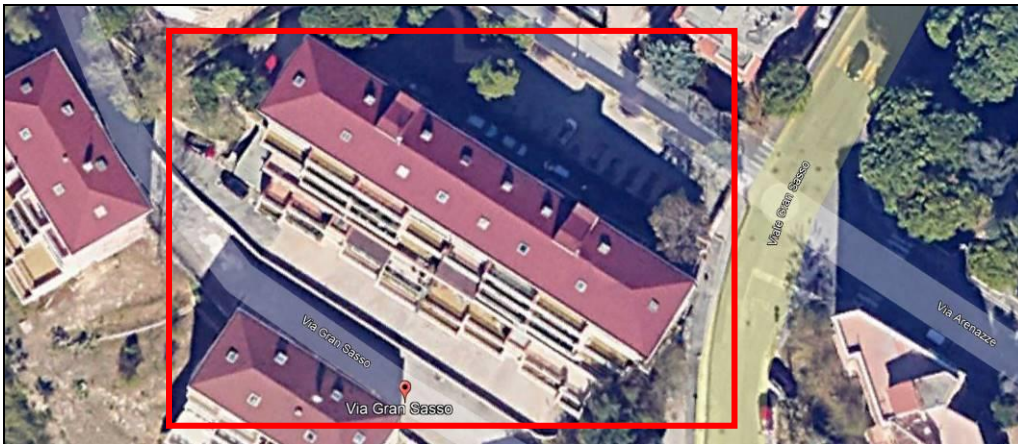
TRIBUNALE di ROMA

SEZIONE FALLIMENTARE

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

Giudice Delegato: dott. Fabio Miccio

Curatore fallimentare: dott. ssa Catia Saulini



RELAZIONE di STIMA LOTTO n. 19

Relativa al deposito (ripostiglio 3) sito nel comune di Chieti, alla via Gran Sasso n. 105, identificato al Catasto Fabbricati al foglio 29 p.lla 1049 sub 68 (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:

1. OPERAZIONI PERITALI	pag. 3
2. DESCRIZIONE DEL BENE	pag. 6
3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE	pag. 12
4. RICOSTRUZIONE PROVENIENZA DEL BENE	pag. 14
5. REGOLARITÀ URBANISTICO- EDILIZIA DEL BENE	pag. 14
6. STATO OCCUPATIVO DEL BENE	pag. 24
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE	pag. 25
8. VERIFICA ESISTENZA DI PESI O ONERI DI ALTRO TIPO	pag. 26
9. CONDOMINIO	pag. 26
10. VALUTAZIONE DEL BENE	pag. 27
11. CONCLUSIONI E ALLEGATI	pag. 31

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 XXXXXX. 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:**

Relazioni già depositate agli atti della Procedura Fallimentare.

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**;

la seguente relazione si occuperà del:

LOTTO 19 – Palazzina B – Deposito Piano 5-Sub 68

DESCRIZIONE DEL BENE:

Inquadramento territoriale

Il Lotto n. 19 è sito in Chieti al viale Gran Sasso n.105, e riguarda un deposito (denominato ripostiglio 3 in Concessione Edilizia di Variante in corso d'opera n. 12594/1734 del 14/02/1989 e in planimetria catastale del sub 68) al piano 5.

Il deposito ha il seguente identificativo catastale:

- Fgl 29 p.lla 1049 sub 68, categoria C/2, zona censuaria 1, classe 3, consistenza 24 mq, rendita € 35,95.

Il deposito confina: strada condominiale, corridoio condominiale e ripostiglio 2 (come da variante del 1989 verbale 128).

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

Il deposito è posto al piano 5 del fabbricato Palazzina B, raggiungibile attraverso il vano scala, con ascensore.



Ingresso del deposito identificato al sub 68, oggetto di stima

A seguito del sopralluogo la scrivente ha riscontrato conformità tra lo stato dei luoghi, la planimetria catastale del subalterno 68 della p.lla 1049 e i grafici allegati alla Concessione edilizia di Variante in corso d'opera n. 12594/1734 del 14/02/1989.

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

Il deposito al piano 5 presenta un unico ambiente, ed ha forma di quadrilatero.

Il deposito, alla data del sopralluogo, risultava non accessibile, disabitato e abbandonato.

Il deposito al piano 5, identificato alla p.lla 1049 sub 68, ha una superficie netta complessiva non residenziale di 26,27 mq, come riportato nel grafico del deposito allegato a firma della scrivente.

Il bene ha una superficie commerciale complessiva di **mq 28,90** come riportato nella seguente tabella composta dai seguenti vani, accessori e pertinenze:

FABBRICATO B - RIPOSTIGLIO S3 - Foglio: 29 Particella: 1049 Sub: 68

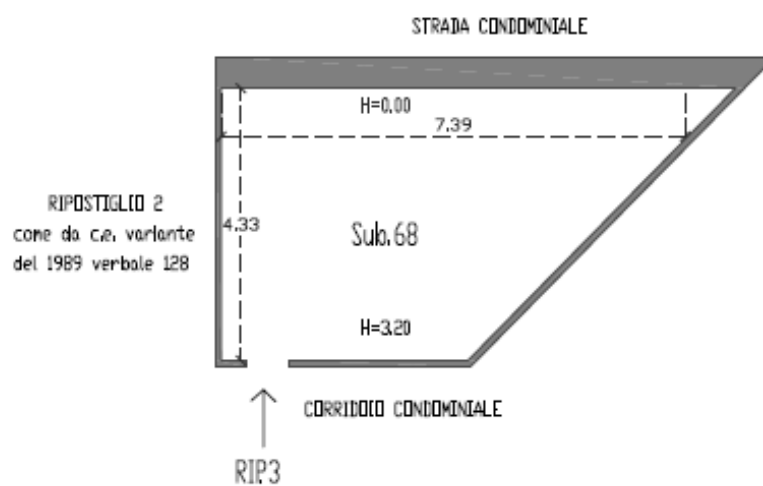


GRAFICO DELLO STATO DEI LUOGHI



Deposito al piano 5 lotto 19

DESTINAZIONE DEPOSITO LOTTO 19	superficie netta	coeff. di ragguaglio	superficie ragguagliata + 10%	esposizione	coeff. di esposizione	coeff. di piano	superficie commerciale	condizioni
PIANO S3								
DEPOSITO SUB 68	26,27	1,00	28,90	INTERNA				
TOTALI (MQ.)	26,27		28,90		1,00	1,00	28,90	
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE							28,90	MEDIOCRI

Si precisa che ai fini del calcolo delle superfici da utilizzare per la stima si è considerata, per il criterio sintetico/comparativo la superficie commerciale di mq. 28,90 e per il criterio analitico la superficie netta di mq. 26,27.

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE e cronistoria catastale



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

Il deposito (ripostiglio 3), identificato al sub 68, ha i seguenti identificativi catastali:
- Fgl 29 p.lla 1049, sub 68, Zona cens. 1, Categoria C/2, classe 3, consistenza 24 mq, rendita € 35,95, Piano 5.

Il sub 68 della p.lla 1049 di 24 mq (cat. C/2) deriva dal sub 11 di mq 260 (cat. C/2) (individuato al Piano 4 catastale della Scala A), a seguito di FRAZIONAMENTO del 10/07/1989 in atti dal 28/11/1991 (n.331/B.1/1989).

Il sub 11 della p.lla 1049 deriva dall'Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Si sottolinea che la planimetria catastale del sub 68 p.lla 1049 è stata presentata in data 10/07/1989, e il deposito è individuato come ripostiglio 3 del piano quinto- sottotetto della Scala A – Edificio B.

Data presentazione: 10/07/1989 - Data: 23/09/2024 - n. T246121 - Richiedente: CRZMHL80T57B963T

MODULARIO F. rog. rend. 487		MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI S.T.T.E.E. CATASTO EDILIZIO URBANO (ROL 13-4-1939, n. 652)		MOD. BN (CEU) LIRE 250	
C		Planimetria di u.i.u. in Comune di CHIETI via VIA GRAN SASSO ANG. VIA ARENAZZE			
PIANO QUINTO Sottotetto scale A Edif. B					
Strada Condominiale					
Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/> Denuncia di variazione <input checked="" type="checkbox"/>		Compilata dal GEOM. SANSONE (Titolo, cognome e nome) M. H. 200		RISERVATO ALL'UFFICIO	
Identificativi catastali F. 1049 sub. 11		Iscritto all'albo de GEOMETRI della provincia di CHIETI n. 302 data 10/07/83 Firma [Signature]			

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/09/2024 - Comune di CHIETI(C632) - < Foglio 29 - Particella 1049 - Suballegato 68 >
VIALE GRAN SASSO n. 105 Piano 5

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 10/07/1989 - Data: 23/09/2024 - n. T246121 - Richiedente: CRZMHL80T57B963T
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Planimetria catastale del sub 68 p.lla 1049, oggetto di stima

A seguito di sopralluogo la scrivente ha riscontrato conformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale dell'appartamento sub 68 datata 10/07/1989, come meglio specificato nel paragrafo 5.

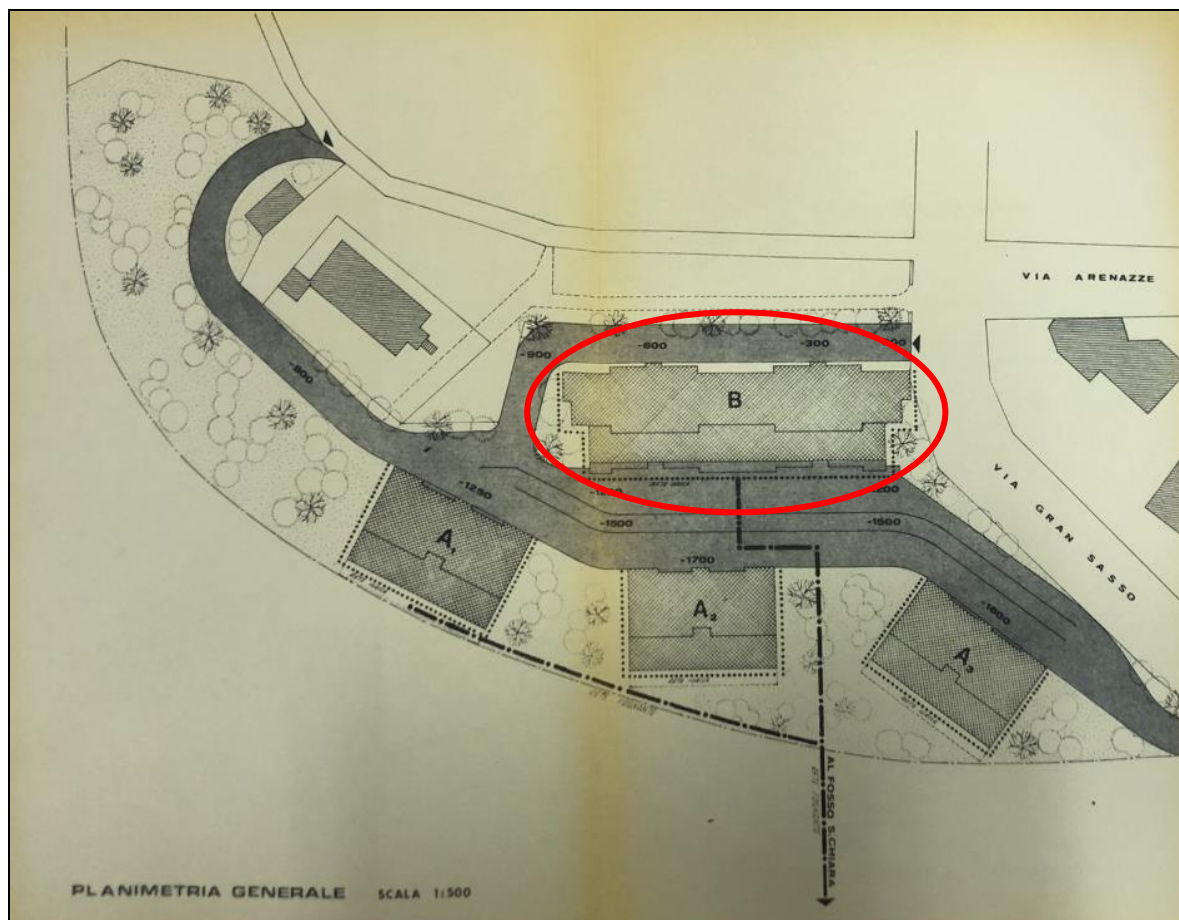
4. RICOSTRUZIONE PROVENIENZA DEL BENE

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 XXXXX XXXX XXX, i beni siti in Chieti alla Via Gran Sasso ed identificati al Catasto Fabbricati al fgl 29 p.la 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**.

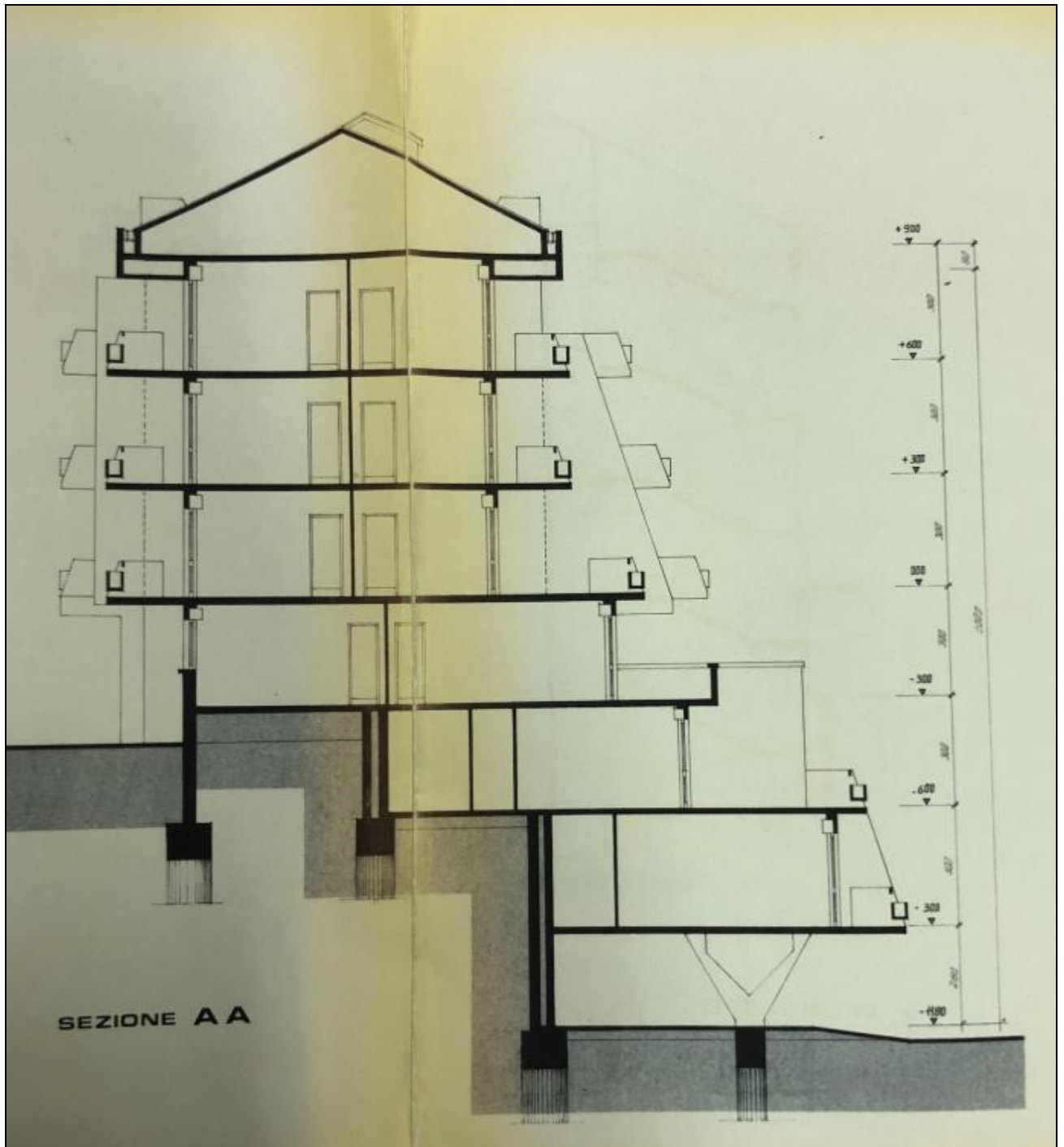
5. REGOLARITÀ URBANISTICO - EDILIZIA DEL BENE

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

- 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 B...*” ed intestata alla Ditta XX XXXX XXX e XX XXXXXXXX.



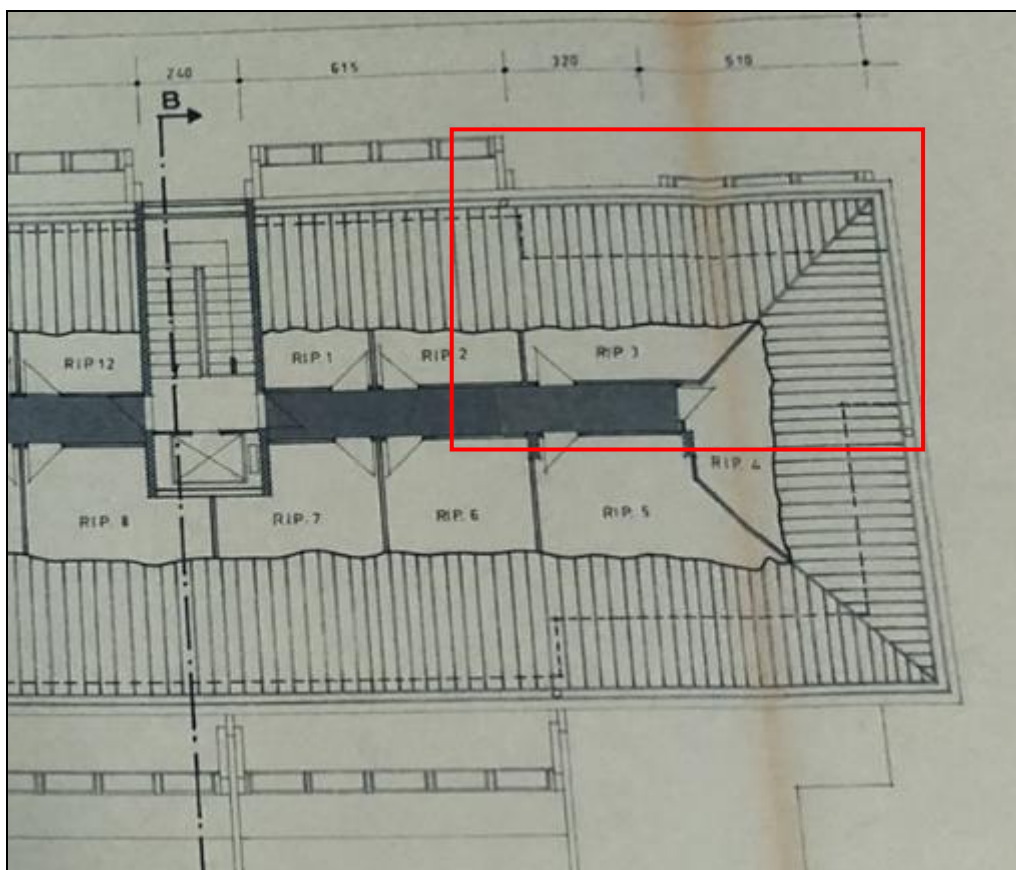
Planimetria generale con individuazione del fabbricato B, allegata alla Concessione Edilizia di Variante in corso d'opera n. 44389/3750 del 22/5/1981



Sezione A-A della Palazzina B, relativa 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 - 1/2 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 “... Palazzina B: 1) lieve ripartizione alle tramezzature interne dei singoli piani; 2) lieve modifica dei piani ubicati a quota – 6.00 e – 3.00 dal p.c. con diminuzione del proprio volume, necessario per evitare ulteriori sbancamenti; 3) ripartizione del sotto-tetto praticabile non abitabile tramite n. 24 ripostigli a servizio delle abitazioni sottostanti. 4) parziale modifica architettonica dei balconi prospicienti la strada interna di accesso, con eliminazione dei pannelli verticali ed inserimento nuove vasiere identiche a quelle adiacenti...Palazzina “B” – Piano a quota -9,00 – 11,80: a) Posa in opera pavimenti e rivestimenti; b) Posa in opera infissi interni ed esterni; c) Posa in opera pezzi igienici e sanitari. Gli altri piani sono già ultimati ...” ed intestata alla Società XXXXXX XXXXX srl.



Planimetria del deposito (individuato come ripostiglio 3 al piano sottotetto) oggetto di stima facente parte della Palazzina B, relativa alla Concessione Edilizia di Variante parziale in corso d’opera n. 62723/6716 del 26/10/1985

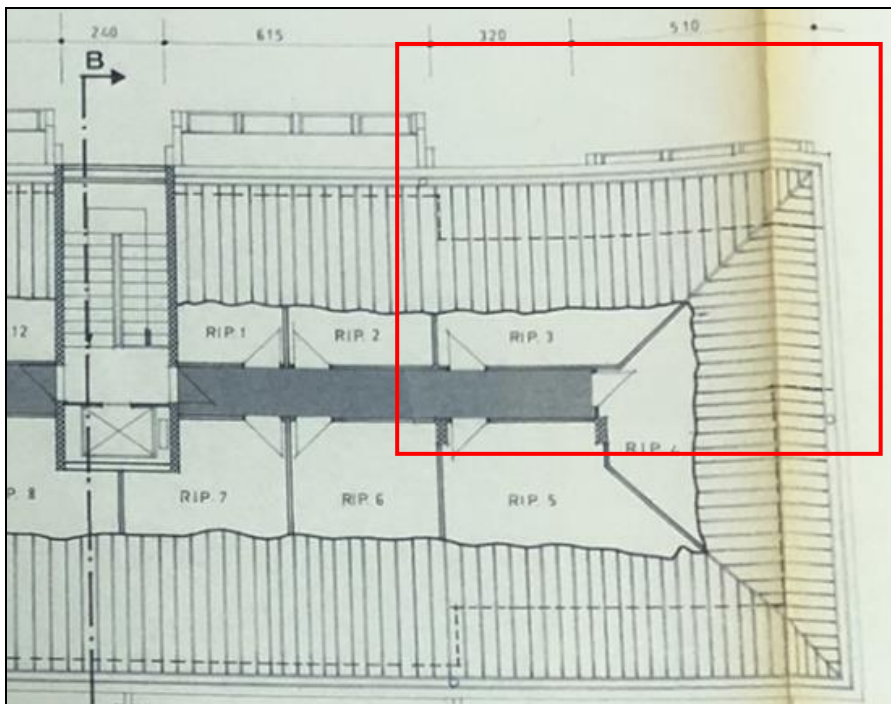
In data 26/02/1987 al n. prot. 402 è stata depositata la **Comunicazione di ultimazione dei lavori e richiesta del certificato di abitabilità**, dalla società XXXX XXXX srl, titolare della

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.

- **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 XXXXX XXXXX srl 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)



Planimetria del deposito (individuato come ripostiglio 3 al piano sottotetto) oggetto di stima facente parte della Palazzina B, relativa alla Concessione Edilizia di Variante in corso d'opera n. 12594/1734 del 14/02/1989

In data 13/05/1989 il personale tecnico dell'Ufficio Igiene e Sanità ha proceduto alla **visita igienica**, a norma di legge, del Fabbricato B (scale A e B) destinato ad uso abitazioni e dei garages posti al piano seminterrato, 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 B (scala A e B, composto di piani 8 con appartamenti n. 24 per un totale di vani 95 ed accessori n. 89+12 garages + 24 ripostigli + 2 vani extra corse ascensori + 2 locali condominiali) "*... di proprietà della Società XXXX XXXXX, ... dichiarandolo abitabile*". (cfr allegato)

A seguito di sopralluogo la scrivente ha riscontrato conformità tra lo stato dei luoghi, la Concessione Edilizia di Variante in corso d'opera n. 12594/1734 del 14/02/1989 e la planimetria catastale del deposito sub 68 datata 10/07/1989.

FABBRICATO B - RIPOSTIGLIO S3 - Foglio: 29 Particella: 1049 Sub: 68

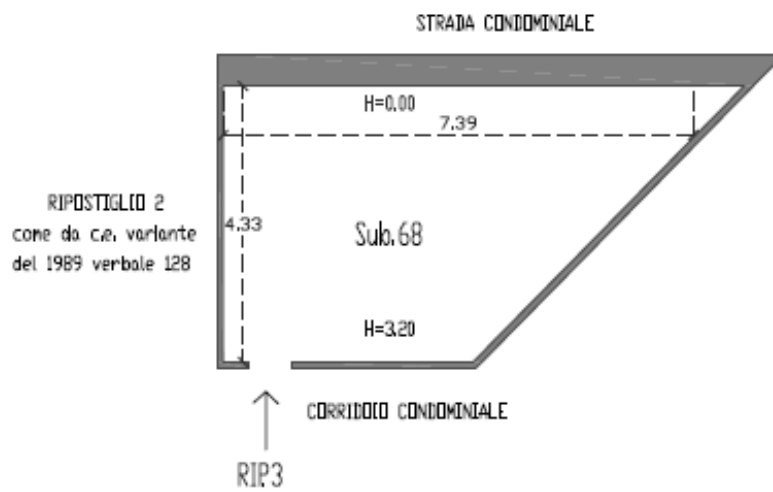


GRAFICO DELLO STATO DEI LUOGHI



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. XXXX XXX 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 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 XXX XXXX, 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 XXXX, 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 XXX XXX, 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 l'AREACOM (già ARIC) 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'AreaCom 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 AreaCom 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 AreaCom; 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 – G.I.A.D.A.”, la nuova Piattaforma di e-Procurement di proprietà di AreaCom... ;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. Francesco Valentini, Funzionario AreaCom; 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 XXX XXXX e dott.ssa XXX XXXX, dott.ssa XXXXX XX XXXXX; 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 G.I.A.D.A. 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 AreaCom...”.

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, 24/02/2025, 31/03/2025 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.

6. STATO OCCUPATIVO DEL BENE

Il deposito identificato al sub 68, alla data del sopralluogo, risultava non accessibile, disabitato e abbandonato.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI

Dalla visura ipotecaria (cfr. allegato) in capo alla Società XX.XX.XX. srl estratta in data 06/02/2025 (periodo informatizzato dal 1992 al 2025) e dalla certificazione notarile allegata agli atti del fascicolo, risultano le formalità di seguito elencate:

1. TRASCRIZIONE del 20/12/1999 - Registro Particolare 14536 Registro Generale 20062

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CHIETI Repertorio 5787 del 30/11/1999
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO
A favore del sig. XX XXXX XXX e contro la Società XXXX XXX XXX.
Gravante sugli immobili siti in Chieti alla Via Gran Sasso ed identificati al Catasto Fabbricati al fgl 29 p.lla 1049 sub 25, 26, 27, 31, 32, 36, 37, 38, 39, 40.

2. 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 XXXX XXX 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 1049 sub 25, 26, 27, 31, 32, 36, 37, 38, 39, 40.
Documenti successivi correlati:
1. Trascrizione n. 1716 del 07/02/2023

3. TRASCRIZIONE del 02/07/2010 - Registro Particolare 8425 Registro Generale 12619

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CHIETI Repertorio 5787 del 30/11/1999
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO IN RINNOVAZIONE
A favore del sig. XX XXXXX XXXX e contro la Società XXXX XXXX srl.
Gravante sugli immobili siti in Chieti alla Via Gran Sasso ed identificati al Catasto Fabbricati al fgl 29 p.lla 1049 sub 25, 26, 27, 31, 32, 36, 37, 38, 39, 40.

4. 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 XXXX XXX e della sig.ra XX XXX XXXX e contro le Società XXX XXX 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 1049 sub 25, 26, **68**, 27, 28, 31, 32, 36, 37, 38, 39, 40.

5. 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 XXX 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 1049 sub 25, 26, 27, 31, 32, 36, 37, 38, 39, 40.

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

6. 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.X. X. srl.
Si allega la nota di trascrizione (cfr allegato)

8. VERIFICA ESISTENZA DI PESI O ONERI DI ALTRO TIPO

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, la scrivente richiedeva, a mezzo mail in data 03/02/2025, "*... la documentazione necessaria al completamento ... Nello specifico le chiedo di fornirmi il regolamento di condominio, le tabelle millesimali, gli estratti conto relativi alle quote ordinarie insolute ed eventuali delibere approvate di lavori straordinari ...*" all'Amministratore XXX XXX, per il Fabbricato B.

In data 03/02/2025 l'Amministratore inviava alla scrivente "*... copia Regolamento Condominio Gran Sasso e Consuntivo 2024 con indicazioni tabelle millesimali, consuntivo spese per tabella e quote ordinarie insolute. Nessuna delibera per lavori straordinari...*".

Si precisa che da consuntivo ripartizioni per anagrafica/unità dell'anno 2024 non è stato possibile individuare i millesimi di proprietà e le morosità circa le spese ordinarie e straordinarie del deposito identificato al sub 68, in quanto gli immobili sono contraddistinti dalla proprietà e dall'elenco del consuntivo risultano esclusivamente 5 unità immobiliari individuate con le sigle 1/A11, 1/A12, 1/A14, 2/B28, 2 /B28b.

Pertanto, per maggiore chiarezza, si riporta di seguito lo stralcio consuntivo ripartizioni per anagrafica/unità dell'anno 2024.

SRL FIGEIM	1/A11	Pr	-161,76	24,305	-214,54	85,88	0,00	0,00	-56,26	85,88
	1/A12	Pr	-127,95	19,225	-198,50	79,46	0,00	0,00	-52,06	79,46
	1/A14	Pr	-100,47	15,095	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	2/B28	Pr	-40,03	7,350	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	2/B28b	Pr	-81,56	12,255	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Totale			-511,77	78,230	-413,04	165,34	0,00	0,00	-108,32

Consuntivo ripartizioni per anagrafica/unità dell'anno 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 delle agenzie immobiliari ed il bollettino delle vendite immobiliari. Inoltre si è esaminato, come ulteriore parametro di utile riferimento, la banca dati delle OMI- quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate periodo di riferimento I semestre anno 2024, rispetto ad immobili

simili e con le stesse caratteristiche, in particolare considerazione delle condizioni in cui si trova il bene e della zona.

L'**Osservatorio del Mercato Immobiliare** cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari, oltre alla pubblicazione di studi/elaborazioni dell'Agenzia. Tra le attività svolte dall'Osservatorio risultano anche l'analisi, la ricerca, lo sviluppo e la sperimentazione di profili teorici ed applicativi, con specifico riferimento alla definizione dei valori immobiliari. La banca dati dell'Osservatorio costituisce una importante fonte di informazioni riferite al mercato immobiliare, proponendosi come un utile strumento per i tecnici stimatori, ricercatori e studiosi del settore immobiliare.

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 20,00, 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 19:

<i>Critero di valutazione sintetico/comparativo</i>						
Totale superficie commerciale		(tab.)	mq.			28,90
Valore medio al mq. di superficie commerciale			€/mq.	€	100,00	
Tot. mq.	28,90	x	€/mq.	€	100,00	€ 2.890,00 (A)
<i>Critero di valutazione analitico</i>						
Totale superficie netta		(tab.)	mq.	26,27		
Reddito annuo come da contratto di locazione			€	20,00	26,27	€ 525,40
Saggio di capitalizzazione applicato =5%						
Applicando la formula della capitalizzazione dei redditi:						
Valore immobile =			€	525,40	0,05	<u>€ 10.508,00</u>
						<u>€ 10.508,00 (B)</u>
Operando la media dei due valori si ottiene il valore venale dell'immobile:						
(A) + (B) / 2 =						<u>€ 6.699,00</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.						

PREZZO DI VENDITA DEL LOTTO 19 (arrotondato per difetto) € 6.000,00

11. 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 disposizioni 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, 09/05/2025

L' Esperto stimatore

Arch. Luisa Cannavacciolo

