

TRIBUNALE ORDINARIO DI CHIETI

Liquidazione Giudiziale n. 24 Anno 2025

OMISSIS

con sede legale in Chieti alla Via OMISSIS n. 1

Giudice Delegato: ***Dott. Alessandro Chiauzzi***

Curatore : **Dott.ssa Silvana De Donato**

PEC: lg24.2025chieti@pecliquidazionigiudiziali.it

Relazione PRIVACY di stima dei beni immobili

siti nel Comune di Chieti

di proprietà della Società OMISSIS

C.T.U.= Geometra Emanuela BARGAGLI

INDICE:

- Incarico e Premessa	Pag. 2
- Identificazione catastale e descrizione degli immobili	Pag. 3
- Regolarità Urbanistica degli immobili	Pag. 7
- Ricostruzione Catastale della proprietà	Pag. 10
- Provenienza e ricostruzione della proprietà	Pag. 11
- Formalità pregiudizievoli	Pag. 12
- Determinazione del più probabile valore di mercato con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo di vendita	Pag. 13
- Verifica delle certificazioni ex art. 6 D.Lgs.n. 311/2006	Pag. 15
- Avviso d'Asta	Pag. 16
- Elenco allegati	Pag. 17

INCARICO e PREMESSA

La sottoscritta *Geometra BARGAGLI Emanuela*, iscritta al Collegio dei Geometri e G.L. della Provincia di Chieti al n. 1062, in data 12 settembre 2025 ha ricevuto l'incarico di predisporre e depositare una perizia al fine di una valutazione tecnico estimativa dei beni immobili aventi destinazione industriale di proprietà della Società omissis con sede legale in Chieti alla Via omissis n. 1.

Per poter bene svolgere l'incarico ricevuto, in data 16 settembre 2025, previo accordo con il Curatore Dott.ssa Silvana De Donato, mi sono recata presso gli immobili oggetto di stima, e sulla scorta della documentazione catastale acquisita presso l'Agenzia delle Entrate – Sezione Catasto di Chieti, ho provveduto ad eseguire un attento rilievo metrico e fotografico di tutti i beni descritti nei capitoli successivi.

I sopralluoghi si sono svolti nel mese di settembre e precisamente nei giorni 9, 16, 23 e 25.

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE UBICAZIONE
E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

Gli immobili sono ubicati nel Comune di Chieti (Ch) in Via omissis civico n. 5 e non al civico n. 1 come indicato nella visura catastale, e sono in testa alla ditta:

- omissis con sede in Chieti, proprietà per 1/1, partita IVA 08573171009, foglio di mappa n. 25, particella n. 4340 sub 2, zona censuaria 2, categoria D/7, rendita € 6.510,00, Via omissis, piano terra e primo, graffata con la corte esclusiva.

In catasto terreni la particella n. 4340 del foglio di mappa n. 25 del Comune di Chieti è classificata “*Ente Urbano*”, senza intestazione catastale, con superficie di mq. 3.000.

Il complesso industriale è ubicato in una zona artigianale-industriale-logistica in pieno sviluppo e a pochi metri dall’ingresso dello scorrimento veloce Chieti-Pescara che funge da collegamento con le due autostrade che percorrono l’Abruzzo: la A14 Bari-Bologna e la A24 Pescara-Roma, oltre alla vicinanza alla stazione ferroviaria di Chieti sita sulla linea Pescara-Roma.

Sul posto è stato riscontrato che il civico del complesso immobiliare è il n. 5.

Descrizione luoghi

In fase di sopralluogo è stato possibile verificare la presenza di due edifici circondati da un’area esterna delimitata da una recinzione realizzata parte con muro in cemento e parte con elementi in ferro; il complesso è dotato di due cancelli in ferro, di cui uno pedonale e l’altro carrabile del tipo scorrevole, con meccanismo elettrico.

La corte si presenta, per buona parte, pavimentata con battuto di cemento (piazzale) e parte a verde, con la presenza di arbusti ed erbe infestanti data la mancanza di manutenzione del verde.

I fabbricati presenti sono due, accatastati con la categoria D/7 che identifica i fabbricati industriali speciali, ovvero strutture costruite o adattate per specifiche esigenze industriali.

Il fabbricato principale si sviluppa su due livelli, collegati tra loro da una scala interna, ed un secondo edificio utilizzato come magazzino che si sviluppa in un unico livello, con all'interno un soppalco non assentito.

Il fabbricato principale, al piano terra, comprende locali ufficio, servizi igienici, locale tecnico (ove sono presenti i quadri elettrici generali) e zona lavorazione; al piano primo sono presenti locale riunioni, locale ufficio principale, servizi igienici, locale tecnico e locale lavorazioni, oltre una scaletta per accedere al terrazzo di copertura del manufatto. Tra i due piani è presente anche un vano ascensore, murato con un pannello in cartongesso perché privo dell'impianto (cabina, motore, ecc.).

L'immobile è realizzato con struttura in cemento armato e muratura di tamponamento dello spessore medio di circa cm. 44/50, come si evince dagli elaborati del progetto di ampliamento.

Gli infissi esterni sono in metallo e vetro camera e la maggior parte delle porte interne in legno tamburato.

I pavimenti sono rifiniti con mattonelle in grés rosso delle dimensioni di cm. 7,50 x 15,00.

La gradinata che collega i due piani è rivestita in marmo.

Il piano superiore è pavimentato anch'esso con la stessa tipologia di mattonelle, fatta eccezione del locale riunioni e dell'ufficio principale ove troviamo delle mattonelle in ceramica di colore chiaro e di dimensioni superiori.

I servizi igienici, in entrambi i piani, presentano le pareti rivestite con mattonelle di ceramica di colore bianco di forma rettangolare per fino ad un'altezza di ml. 2,00 da terra, tutte le pareti sono tinteggiate di colore bianco; i sanitari sono in discreto stato di manutenzione.

Sono state rilevate infiltrazioni nell'ufficio del piano superiore, ma sembrano essere state risolte anche perché nel visionare il terrazzo di copertura è stato accertato che nella zona dell'infiltrazione è stato realizzato un intervento di riparazione della guaina bituminosa impermeabilizzante. Tutto il terrazzo è pavimentato con una guaina impermeabilizzate del tipo bituminoso in discrete condizioni.

Esternamente l'edificio si presenta tinteggiato di colore chiaro con una fascia marcapiano di colore a contrasto; lungo le pareti sono presenti

discendenti che si sviluppano da terra fino al cornicione di copertura, al quale sono collegati con messicani (pezzi speciali di collegamento).

All'esterno è presente un marciapiede perimetrale in cemento, lesionato in molti punti ed in cattive condizioni di conservazione, oltre a pozzetti di raccordo sia per lo smaltimento delle acque piovane che delle acque nere dei bagni.

In entrambi i piani (terra e primo) nei locali uffici, disimpegni e riunioni c'è un controsoffitto all'altezza di ml. 2,90/3,00 sopra al quale si trova la canalizzazione dell'impianto di areazione canalizzato e le plafoniere di illuminazione incassate, mentre nei due locali dedicati alle lavorazioni l'altezza interna è di ml. 3.15/3.20. In questi ultimi locali non è presente il controsoffitto ed il riscaldamento è assicurato da idonei macchinari ad aria, posizionati lungo le pareti esterne e l'illuminazione è con corpi illuminanti di forma rettangolare. L'impianto elettrico dell'edificio principale sembra compartimentato per zone, vista la presenza di più quadri elettrici.

Non è stato possibile verificarne la funzionalità di tutti gli impianti; per gli scarichi alla fognatura, sicuramente sono convogliati alla condotta pubblica, così come la fornitura di acqua potabile arriva dalla condotta pubblica.

La superficie lorda di tutto il manufatto è di mq. 410,42 al piano terra e di mq. 421,20 al piano primo, suddivisa in totale mq 562,00 circa per la zona lavorazione e mq. 269,00 circa per la zona uffici e servizi igienici.

Il secondo immobile, utilizzato come magazzino, ha struttura portante in acciaio (pilastri e travi); il tetto è realizzato con capriate sempre in acciaio, e la tamponatura in muratura; la copertura del tetto è stata realizzata con pannelli isolanti e coibentati tipo "sandwich", rifiniti all'estradosso con materiale metallico.

La muratura è realizzata con mattoni a finitura a "faccia vista" sia all'esterno che all'interno del fabbricato.

L'ingresso è assicurato da due porte carrabili delle dimensioni di ml. 4,00 di larghezza e ml. 4,10 di altezza, poste su lati opposti del manufatto, oltre a due porte pedonali e tre finestre. Nella parte alta delle

pareti è stata realizzata una vetrata perimetrale per consentire una adeguata illuminazione naturale.

All'interno è stato realizzato un soppalco con struttura in ferro e il piano di calpestio è in tavolato di legno; non c'è una scala comoda per accedere al soppalco.

Il magazzino sviluppa una superficie lorda di circa mq. 251,20 le altezze interne variano da un minimo di ml. 6,00 (all'imposta) ad un massimo (al colmo) di ml. 7,30; il soppalco è a ml. 3,15 da terra e la sua superficie è di circa mq. 43,00.

Non è stata riscontrata la presenza di impianti termici, ma solo la presenza dell'impianto elettrico con corpi illuminanti e quadri elettrici.

Nel piazzale è presente un altro modesto manufatto realizzato con struttura in blocchi di cemento e copertura con pannelli isolanti e coibentati tipo "sandwich" con rifinitura all'estradosso con materiale metallico. La superficie totale lorda è di mq. 14,52, suddivisa in tre vani: due più piccoli ed uno più grande. il laterale a destra di mq. 6,12 netti, il centrale di mq. 2,61 netti, e quello posto a sinistra di mq. 1,89 netti, tutti e tre con porta di accesso in metallo con serratura a chiave. Esternamente ed internamente sono privi delle rifinitura (intonaco, tinteggiatura ecc.), ma sono dotati di impianto di illuminazione. I vani più piccoli sono utilizzati come ripostiglio, mentre nel più grande sono posti impianti tecnologici (centrale termica) a servizio del complesso, ma non è stato possibile verificarne la funzionalità.

Tutto il complesso confina con strada comunale Via omissis , e con la particella n. 54 per gli altri tre lati intestata catastalmente a "ommissis S.p.A. con sede in Aprilia (LT)", salvo altri e più aggiornati confinanti.

REGOLARITA' URBANISTICA DEGLI IMMOBILI

La costruzione del fabbricato principale risale a prima del 1967.

Il manufatto era parte integrante dell'area ove, negli anni 1935-1940, fu costruito lo stabilimento "Cellulosa d'Italia". Negli anni successivi lo stabilimento fu oggetto di varie vicissitudini e negli anni '80 con una produzione di carte fini e finissime e carte patinate, la omissis (nome che prese la cartiera) riforniva il mercato internazionale e costituiva una fabbrica pilota e di riferimento dello sviluppo industriale economico della città di Chieti e dell'intera Vallata. Nel 2000-2008 iniziò la lenta, ma inesorabile caduta dell'impero della carta; la proprietà dismise quasi per intero l'area del Parco Paglia, vendendolo a cooperative artigianali. La crisi investì l'Azienda e portò a programmare l'intervento della "Cassa Integrazione Guadagni" per lunghi periodi nel 2009, non riuscendo a garantire la continuità produttiva dello stabilimento così che arrivò alla chiusura dell'attività. Successivamente, verso la fine del 2009, la Società omissis S.p.a. (nuova cartiera) si è resa promotrice di un progetto di reindustrializzazione dell'area occupata dagli ex stabilimenti della Cartiera omissis di Chieti Scalo.

L'intervento di ampia valenza strategica per la riqualificazione urbana dell'area, è stato frutto di un'attenta analisi urbanistica ed economica concretizzatasi nell'Accordo di Programma Quadro IN.TE., sottoscritto dalla Regione Abruzzo, dalla Provincia di Chieti, dal Consorzio per lo Sviluppo Industriale Val Pescara, dal Patto Chietino-Ortonese, dal Comune di Chieti e dalle Istituzioni-sindacali che prevedeva la completa riconversione dell'area mediante la realizzazione di nuovi insediamenti industriali attraverso la formazione di lotti. Pertanto negli anni successivi anche la Ditta omissis aderì al programma IN.TE. chiedendo così l'assegnazione di un lotto industriale di mq. 3000 nei termini stabiliti.

In data 20 settembre 2013 la società omissis divenne proprietaria dell'immobile ricadente nell'area "Ex omissis" individuato

catastralmente al foglio 25 p.lla 4340 e 4353, identificato come “*portineria della ex omissis*”.

In data 31 dicembre 2013 fu rilasciato dal SUAP il Permesso di Costruire n. 917 (pratica n. 1622) per “*Ristrutturazione con ampliamento edificio esistente nell’Area ex omissis*” censito in catasto al foglio di mappa n. 25 p.lle 4340 e 4353, ricedente in “*zona industriale*” del vigente P.R.G. a nome del Sig. omissis in qualità di legale rappresentante della omissis, con il quale era previsto un importante ampliamento che effettivamente è stato realizzato solo in parte, in particolare il magazzino monopiano posizionato lateralmente all’edificio principale.

Il progetto fu esaminato ed approvato anche dal Consorzio per lo Sviluppo Industriale dell’Area Chieti-Pescara con Verbale della Determinazione del Responsabile del Procedimento n. 190 del 28.11.2013.

In data 15 luglio 2015 fu rilasciato dal SUAP il Permesso di Costruire n. 966 (pratica n. 1711), quale variante al Permesso di Costruire n. 917/2013, per “*Ristrutturazione con ampliamento edificio esistente nell’Area ex omissis*” censito in catasto al foglio di mappa n. 25 p.lle 4340 e 4353, ricedente in “*zona industriale*” del vigente P.R.G. a nome del Sig. omissis in qualità di legale rappresentante della omissis con il quale furono eseguiti i lavori di ampliamento e ristrutturazione.

Il progetto, quale variante del precedente, fu esaminato ed approvato anche dal Consorzio per lo Sviluppo Industriale dell’Area Chieti-Pescara con Verbale della Determinazione del Responsabile del Procedimento n. 75 del 29.04.2015.

Lo stato di fatto attuale è conforme agli elaborati grafici allegati al Permesso di Costruire n. 966/2015.

SCIA Edilizia n. 466 ED, acquisita al prot. del SUAP in data 6 novembre 2015 al n. 2337, quale variante ai sensi dell’art. 22, comma 2 bis del DPR n. 380/2001 dei due permessi precedenti; pratica non disponibile.

Preciso che in sede di accesso agli atti eseguito, a seguito di ufficiale richiesta, presso la sede dell’ufficio SUAP sito a Chieti, non è stato possibile visionare il fascicolo della pratica n. 1711 e della SCIA Edilizia n. 466 ED, poiché non disponibili.

In occasione di uno dei sopralluoghi, negli uffici della società omissis è stato rinvenuto un fascicolo contenente i seguenti documenti urbanistici:

1. Permesso di Costruire n. 917 per “*Ristrutturazione con ampliamento edificio esistente nell’Area ex Cartiera omissis*”, completo di elaborati grafici; si precisa il che progetto prevedeva un ampliamento delle strutture esistenti, ma che fu realizzato solo in parte;
2. Permesso di Costruire n. 966, quale variante al Permesso di Costruire n. 917/2013, per “*Ristrutturazione con ampliamento edificio esistente nell’Area ex Cartiera omissis*”, completo di elaborati grafici, i quali rispecchiamo l’attuale stato di fatto, sia nel fabbricato principale che si sviluppa su due piani, che per il fabbricato destinato a magazzino, fatta eccezione del soppalco che fu realizzato senza titoli abilitativi. Inoltre non è stata rinvenuta una tettoia esterna di collegamento tra i due fabbricati prevista nel progetto.
3. Collaudo delle strutture dell’edificio esistente, redatto e firmato dall’Ingegnere omissis di Guardiagrele (CH), datato 7 ottobre 2015 e depositato presso la Provincia di Chieti al prot. 39273 in data 20 novembre 2015;
4. Collaudo delle strutture del nuovo edificio, redatto e firmato dall’Ingegnere omissis di Guardiagrele (CH), datato 7 ottobre 2015 e depositato presso la Provincia di Chieti al prot. 39487 in data 23 novembre 2015;
5. Collaudo delle strutture del locale tecnico, redatto e firmato dall’Ingegnere omissis di Guardiagrele (CH), datato 7 ottobre 2015 e depositato presso la Provincia di Chieti al prot. 39272 in data 20 novembre 2015;
6. Certificato di Agibilità prot. n. 1113 del 4 luglio 2016, rilasciato dal SUAP in data 15.12.2016;
7. Dichiarazione di conformità dell’impianto idraulico e dell’impianto di climatizzazione;
8. Dichiarazione di conformità dell’impianto elettrico;
9. Attestato di Prestazione Energetica.

In riferimento alla SCIA Edilizia in variante 466 ED non sono stati rinvenuti i documenti.

Comunque si può riferire che in virtù della documentazione urbanistica rinvenuta che il complesso edilizio è conforme alle pratiche edilizie, poiché alla fine del percorso è stato rilasciato il “*Certificato di Agibilità*”, completo dei certificati di collaudo e delle dichiarazioni di conformità degli impianti.

Uniche difformità riscontrate sono: la realizzazione del soppalco con struttura metallica e piano di calpestio in tavolato di legno nel fabbricato destinato a magazzino e la non realizzazione della tettoia esterna di collegamento tra i due fabbricati principali.

RICOSTRUZIONE CATASTALE DELLA PROPRIETA'

Gli immobili sono ubicati nel Comune di Chieti (Ch) in Via omissis civico n. 5, e sono in testa alla ditta catastale:

- omissis con sede in Chieti, proprietà per 1/1, partita IVA 08573171009, foglio di mappa n. 25, particella n. 4340 sub 2, zona censuaria 2, categoria D/7, rendita € 6.510,00, Via omissis s.n.c., piano terra e primo.

La particella n. 4340 sub 2 deriva dalla fusione della particella n. 4340 sub 1 e della particella n. 4353, con pratica catastale n. CH0118724 del 03.11.2015, presentata presso l'Agenzie delle Entrate – Servizi catastali a seguito della straordinaria manutenzione e ampliamento dell'originario fabbricato,. Le particelle n. 4340 sub 1 e 4353 identificano i due immobili che pervennero alla società omissis , oggi omissis

Le originarie particelle nn. 4340 di mq. 1211 e 4353 di mq. 1789, derivano dal frazionamento della particella n. 54, pratica n. CH0022355 del 20.02.2012, successivamente accorpate tra loro dando origine alla particella n. 4340 di mq. 3000, attuale superficie che comprende l'estensione di tutta la particella compreso l'ingombro dei due fabbricati.

PROVENIENZA E RICOSTRUZIONE DELLA PROPRIETA'

I beni pervennero alla omissis con atto di compravendita a cura del Notaio Daniela Giampietro, repertorio n. 11.265, raccolta n. 7.931 del 20 settembre 2013, registrato a Pescara il 23 settembre 2013 al n. 9715, serie 1T, trascritto a Chieti in data 23 settembre 2013 al n. R.G. 15756 e n. R.P. 12050.

Con detto atto di compravendita, la ditta omissis acquistava dalla omissis il fabbricato identificato al Comune di Chieti al foglio di mappa n. 25 particella n. 4340 sub 1, sito in Via omissis, piano t-1, categoria D/7, rendita € 4.880,00, e dalla omissis S.p.A. con sede in Altavilla Vicentina (VI) il terreno di mq. 1789 distinto in catasto sempre del Comune di Chieti al foglio di mappa n. 25, particella 4353, quale “ente urbano”.

La prima proprietà (particella n. 4340 sub 1) pervenne alla omissis dalla omissis S.p.A. con sede in Altavilla Vicentina (VI), in virtù dell'atto di compravendita a rogito del Notaio Giovanni De Matteis del 16.04.2013, repertorio n. 66630, registrato a Chieti il 06.05.2013 al n. 1577 e trascritto a Chieti al n. R.P. 5824 del 06.05.2013.

Entrambi gli immobili (particella n. 4340 sub 1 e particella n. 4353) pervennero alla omissis con sede in Altavilla Vicentina (VI) dalla Società omissis Group S.p.A. con sede in Milano, per trasferimento sede sociale, in virtù dell'atto Notar Piergaetano Marchetti di Milano del 16.11.2001 rep. n. 16735, trascritto a Chieti al n. R.P. 15808 del 21.12.2001.

Alla omissis con sede in Milano i ben pervennero dalla società Dieci S.p.A. per mutamento di denominazione sociale, in virtù dell'atto Notar Piergaetano Marchetti di Milano del 03.04.2001 rep. n. 16413,

trascritto a Chieti al n. R.P. 15807 del 21.12.2001, senza modifica di codice fiscale.

Per quanto sopra si può riferire che c'è continuità nelle trascrizioni nel ventennio antecedente la dichiarazione dell'apertura della procedura di liquidazione giudiziale.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dalle ispezioni eseguite presso l'Agenzia delle Entrate della Provincia di Chieti- Servizi Pubblicità Immobiliare sono risultate le seguenti formalità:

- 1) Iscrizione di Ipoteca Volontaria a favore della Cassa di Risparmio della Provincia di Chieti, a carico della omissis , trascritta presso l'Agenzia delle Entrate servizi Pubblicità Immobiliare di Chieti in data 23.09.2013 al RP n. 1576 e al RG n. 15757, a garanzia di mutuo fondiario della durata di 10 anni, capitale € 500.000,00, ipoteca per € 1.000.000,00.

Con ultima Annotazione, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate servizi Pubblicità immobiliare di Chieti in data 22.12.2015 al RP n. 2555 e al RG n. 19767, che riporta: *“la parte finanziata riceve a saldo € 29.000,00. e rilascia alla Banca ampia e definitiva quietanza dell'importo del mutuo, ridotto ad € 420.000,00. Il finanziamento erogato doveva essere restituito in 120 rate mensili posticipate a decorrere dal 1° gennaio 2016”*, ma nulla è annotato sulla sua estinzione.

- 2) Iscrizione di ipoteca a favore dell'Agenzia delle Entrate – Riscossione, a carico della omissis , trascritta presso l'Agenzia delle Entrate servizi Pubblicità Immobiliare di Chieti in data 23.01.2020 al RP n. 134 e al RG n. 1350, per tributi non riscossi dell'importo di € 151.906,90 (comprensivi degli interessi di mora), gravante sull'immobile identificato in catasto fabbricati del Comune di Chieti

foglio di mappa n. 25 particella n. 4340 sub 2. Ipoteca iscritta per € 303.813,80 pari al doppio dell'importo complessivo del credito.

- 3) Trascrizione atto giudiziario - Sentenza di apertura di liquidazione controllata a carico della omissis , a favore della Massa dei Creditori, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate servizi Pubblicità Immobiliare di Chieti in data 23.09.2025 al RP n. 14127 e al RG n. 17904.
- 4) Trascrizione atto giudiziario - Sentenza di apertura di liquidazione controllata a carico della omissis , a favore della Massa dei Creditori, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate servizi Pubblicità immobiliare di Chieti in data 25.09.2025 al RP n. 14265 e al RG n. 18087, quale rettifica alla trascrizione del 23.09.2025 RP n. 14127 e RG n. 17904 per errata descrizione del codice dell'atto giudiziario.

**DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO CON
L'INDICAZIONE DEL CRITERIO DI STIMA ADOTTATO AL FINE DELLA
DETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE DI VENDITA**

Per la valutazione degli immobili, fin qui descritti, sono state effettuate indagini più opportune ai fini dell'accertamento di quanto richiesto al C.T.U.

Il criterio di valutazione adottato per gli immobili oggetto di stima è basato sull'individuazione del più probabile valore di mercato, attraverso ricerche (Agenzie Immobiliari, Osservatorio Immobiliare, Borsino Immobiliare, ecc.) e nella considerazione dello stato di fatto dei beni, della tipologia e della loro ubicazione, come descritto nei precedenti capitoli.

Gli immobili oggetto di valutazione sono ubicati nel Comune di Chieti formano un unico complesso industriale, pertanto la valutazione ed il criteri di vendita verrà proposto un unico lotto.

LOTTO UNICO

Proprietà: omissis con sede in Chieti, proprietà per 1/1, partita IVA 08573171009, foglio di mappa n. 25, particella n. 4340 sub 2, zona censuaria 2, categoria D/7, rendita € 6.510,00, Via omissis s.n.c., piano terra e primo.

Per la valutazione del bene sopra individuato, il parametro tecnico di riferimento utilizzato è la superficie convenzionale commerciale che comprende la consistenza dei locali principali, accessori e pertinenze.

Nella banca dati del Borsino Immobiliare, del Comune di Chieti, in zona industriale-artigianale-commerciale per i magazzini il valore medio al metro quadrato di superficie commerciale è di € 417,00; per la stessa zona, l'OMI riporta al metro quadrato un valore minimo di € 350,00 e un valore massimo di € 700,00; per i laboratori/capannoni tipici il valore medio al metro quadrato di superficie commerciale riportato nella banca dati del Borsino Immobiliare è di € 447,00; per la stessa zona, l'OMI riporta al metro quadrato un valore minimo di € 185,00 e un valore massimo di € 370,00; per gli uffici il valore medio al metro quadrato di superficie commerciale riportato nella banca dati del Borsino Immobiliare è di € 701,00; per la stessa zona, l'OMI riporta al metro quadrato un valore minimo di € 660,00 e un valore massimo di € 990,00;

Da indagini svolte presso operatori del settore il valore, per la vendita di immobili simili ubicati nella stessa zona e zone limitrofe, si attesta tra € 450,00 ed € 650,00 al metro quadrato di superficie commerciale secondo l'ubicazione, lo stato di conservazione e le rifiniture edili.

Nella considerazione delle rifiniture e dello stato di conservazione, tenuto conto delle caratteristiche, dello stato dei luoghi, tutto descritto nel capitolo "*Identificazione catastale e descrizione degli immobili*", si ritiene congruo il valore di € 450,00 al metro quadrato di superficie convenzionale per l'edificio magazzino monopiano, di € 650,00 al metro quadrato per i locali uffici e laboratorio, € 250,00 al mq. per il locale tecnico ed € 55,00 al mq. per l'area circostante esclusiva, compresa di recinzione.

Dai rilievi metrici eseguiti dalla sottoscritta risulta quanto segue:

- la superficie lorda complessiva dell'edificio principale è di mq. 831,62, di cui 410,42 al piano terra e di mq. 421,20 al piano primo;

- la superficie complessiva del magazzino è di mq. 251,20; il soppalco, poiché da regolarizzare con sanatoria o da smontare, non sarà oggetto di valutazione;
- la superficie del locale tecnico è di mq. 14,52;
- la superficie dell'area esterna libera è di circa mq. 2.300,00

Stima dell'edificio principale:

$$\text{mq. } 831,62 \times \text{€ } 650,00 = \text{€ } 540.553,00$$

Stima del magazzino:

$$\text{mq. } 251,20 \times \text{€ } 450,00 = \text{€ } 113.040,00$$

Stima dell'edificio locale tecnico:

$$\text{mq. } 14,52 \times \text{€ } 250,00 = \text{€ } 3.630,00$$

Stima dell'area esterna:

$$\text{mq. } 2.300,00 \times \text{€ } 55,00 = \text{€ } 126.500,00$$

Stima finale del complesso € 783.723,00

Il congruo valore di mercato da porre a base d'asta per la piena proprietà di tutto il complesso industriale è di **€ 783.723,00.**

(diconsi euro settecentottantatremilasettecentoventitre/00)

VERIFICA DELLE CERTIFICAZIONI EX ART.6 D.Lgs 192/2005

In merito all'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) si precisa che l'immobile principale, cioè l'edificio che si sviluppa su due livelli, è dotato dell'APE – Attestato di Prestazione Energetica – redatto in data 27.11.2015 e, anche se scaduto in data 27.11.2025, lo classificava in classe A2.

Il locale magazzino non è in possesso dell'APE.

AVVISO D'ASTA

LOTTO UNICO

Vendesi piena proprietà di un complesso industriale ubicato nel Comune di Chieti in Via omissis n. 5, identificato presso l'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio Catasto fabbricati al foglio di mappa n. 25, particella n. 4340 sub 2, graffata con la corte esclusiva, zona censuaria 2, categoria D/7, rendita € 6.510,00, Via omissis s.n.c., piano terra e primo. In catasto terreni la particella n. 4340 del foglio di mappa n. 25 del Comune di Chieti è classificata “*Ente Urbano*”, senza intestazione catastale, con superficie di mq. 3.000. Il complesso è ubicato in una zona artigianale-industriale-logistica in pieno sviluppo, a pochi metri dall'ingresso dello scorrimento veloce Chieti-Pescara che lo collega alle due autostrade che percorrono l'Abruzzo: la A14 Bari-Bologna e la A24 Pescara-Roma, oltre alla vicinanza alla stazione ferroviaria di Chieti sita sulla linea Pescara-Roma. La corte si presenta, per buona parte, pavimentata con battuto di cemento (piazzale) e parte a verde, l'ingresso è garantito da un cancello pedonale ed uno carrabile, e all'interno ci sono due edifici. Il fabbricato principale si sviluppa su due piani collegati da una gradinata interna. Il piano terra comprende locali ufficio, servizi igienici, locale tecnico (ove sono presenti i quadri elettrici generali) e zona lavorazione; il piano primo comprende sala riunioni, locale ufficio principale, servizi igienici, locale tecnico e locale lavorazioni, oltre una piccola scala per accedere al terrazzo di copertura del manufatto. E' presente anche un vano ascensore murato con un pannello in cartongesso perché privo dell'impianto. La struttura è in cemento armato e muratura di tamponamento. Le finiture sono di buona qualità. Sono presenti segni di vecchie infiltrazioni nel vano ufficio principale del piano superiore, oggi risolte. Il terrazzo di copertura è pavimentato con una guaina impermeabilizzate del tipo bituminoso in discrete condizioni. L'edificio esternamente è tinteggiato di colore chiaro con una fascia marcapiano a contrasto; il marciapiede perimetrale esterno è in cemento, lesionato in vari punti; l'areazione ed il riscaldamento sono assicurati da un impianto canalizzato in parte dei locali. La superficie lorda di tutto il manufatto è di mq. 410,42 al piano terra e di mq. 421,20 al piano primo, suddivisa in mq 562,00 circa per la zona lavorazione di entrambi i piani e

mq. 269,00 circa per la zona uffici e servizi igienici per entrambi i piani; le altezze interne variano da 2,90 a 3,00 ml. Il secondo immobile, utilizzato come magazzino, ha struttura portante in acciaio (pilastri e travi), con tetto realizzato con capriate in acciaio e tamponatura in muratura; la copertura del tetto è stata realizzata con pannelli isolanti e coibentati tipo “sandwich”. La muratura è realizzata con mattoni a finitura a “faccia vista” sia all’esterno che all’interno. L’ingresso è assicurato da due porte carrabili delle dimensioni di ml. 4,00 di larghezza e ml. 4,10 di altezza, poste su lati opposti del manufatto, oltre a due porte pedonali e tre finestre. Nella parte alta delle pareti è stata realizzata una vetrata perimetrale per consentire una adeguata illuminazione naturale. All’interno è stato realizzato un soppalco non assentito, con struttura in ferro e piano di calpestio in tavolato di legno; non c’è una scala di accesso per accedere al soppalco; la superficie lorda è di mq. 251,20, le altezze interne variano da un minimo di ml. 6,00 (all’imposta) ed un massimo (al colmo) di ml. 7,30; non è stata riscontrata la presenza di impianti termici, è presente solo l’impianto elettrico con corpi illuminanti e quadri elettrici. Nel piazzale è presente un altro locale tecnico suddiviso in tre vani con una superficie lorda complessiva di mq. 14,52.

Tutto il complesso confina con strada comunale Via omissis e con la particella n. 54 per gli altri tre lati intestata catastalmente a “omissis S.p.A. con sede in Aprilia (LT)”, salvo altri e più aggiornati confinanti.

PREZZO A BASE D’ASTA € 783.723,00

(diconsi euro settecentottantatremilasettecentoventitre/00)

ELENCO ALLEGATI

Si allegano alla presente relazione:

1. Stralcio Google Maps
2. Mappa catastale storica al 01.01.2014
3. Mappa catastale attuale

4. Planimetrie catastali immobili
5. Visura storica p.lla 4353 (soppressa)
6. Visura storica p.lla 4340 sub 1 (soppressa)
7. Visura storica p.lla 4340 (ente urbano)
8. Visura storica p.lla 4340 sub 2
9. Planimetria rilievo locale tecnico
10. Planimetria rilievo locale magazzino
11. Planimetria rilievo locali principali
12. Elenco varie formalità Agenzia delle Entrate Servizio Pubblicità Immobiliare
13. Atto RP 15807_2001 (mutamento denominazione società cartiere omissis)
14. Atto RP 5824_2013 (atto omissis – omissis)
15. Atto RP 12049_2013 (atto omissis – omissis)
16. Atto RP 12050_2013 (atto omissis – omissis)
17. Iscrizione RP 1576_2013 (mutuo fondiario)
18. Annotazione RP 2555_2015 (ultima erogazione mutuo fondiario)
19. Iscrizione RP 134_2020 (Agenzia Entrate)
20. Nota Sentenza RP 14127_2025
21. Nota Rettifica Sentenza RP 14265_2025
22. Determinazione Consorzio Industriale n. 190_2013
23. Determinazione Consorzio industriale n. 75_2015
24. Permesso di Costruire n. 917_2013
25. Permesso di Costruire n. 75_2015
26. Collaudi strutture
27. APE – Attestato Prestazione Energetica
28. DICO (dichiarazioni conformità) Impianti
29. Agibilità
30. Documentazione fotografica;
31. Perizia di stima privacy.

La sottoscritta, a termine dell'espletamento dell'incarico ricevuto, rimette la presente relazione e resta a disposizione per ogni eventuale chiarimento e/o precisazione.

Chieti, 9 dicembre 2025

Il C.T.U.

geometra Emanuela BARGAGLI

