

_____ (in regime di comunione legale dei beni con _____ De
 _____ endevano alla _____ cui soci erano F _____
 _____ olo diritto di Superficie del terreno acquistato con atto del
 15.11.1982, precisando che lo stesso diritto si riferiva ad una superficie coperta massima di mq
 1.800,00 circa come risultava dalla Concessione Edilizia n. 97 del 04.10.1983 rilasciata a suo tempo
 dal Comune di Ripa Teatina, per cui la restante superficie doveva intendersi asservita con vincolo di
 inedificabilità a servizio della costruzione

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di trasformazione di Società (dal
 27/12/1991 fino al 30/06/1999), con atto stipulato il 27/12/1991 a firma di notaio Alfredo Pretaroli ai
 nn. 33999 di repertorio, registrato il 13/01/1992 a Chieti ai nn. 70, trascritto il 29/01/1992 a Chieti ai
 nn. 2904 di R.G. e 2695 di R.P.

_____ va trasformata in _____
 _____ stando invariati i soci _____

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. 97, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un
 capannone per la lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli in Contrada Arenile, presentata il
 13/05/1983, rilasciata il 04/10/1983, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a Intera unità produttiva in cui è ricompreso il Corpo "A"

Concessione Edilizia N. 25, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un
 capannone per la lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli in Contrada Arenile, presentata il
 29/05/1984, rilasciata il 11/03/1986, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a Intera unità produttiva in cui è ricompreso il Corpo "A".

Tale pratica è stata presentata come Variante alla C.E. 97/1983, però dall'analisi degli elaborati grafici
 depositati non si evincono variazioni degne di rilievo. Non è presente all'interno del fascicolo messo a
 disposizione dal Comune di Ripa Teatina la Relazione Tecnica. E' presente all'interno del fascicolo il
 CERTIFICATO DI COLLAUDO STATICO.

Concessione Edilizia N. 86, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un
 capannone per la lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli in Contrada Arenile
 (completamento e variante alla Concessione n. 25 dell'11.03.1986, presentata il 26/09/1986, rilasciata
 il 07/09/1987, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a Intera unità produttiva in cui è ricompreso il Corpo "A".

Tale pratica edilizia è stata presentata come variante alla C.E. 25/1986. Si evincono una riduzione
 della S.U. del capannone e modifiche di sagoma al piano primo.

Concessione Edilizia N. 27, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un
 capannone per la lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli e recinzione (variante alla
 Concessione n. 86 del 07.09.1987, presentata il 20/02/1990, rilasciata il 28/03/1990, agibilità **non
 ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a Intera unità produttiva in cui è ricompreso il Corpo "A".

Tale pratica edilizia è stata presentata come variante alla C.E. 86/1987. Non si evincono modifiche al
 piano terra, nel piano primo invece sono state inserite due zone a terrazzo per l'essiccazione dei
 prodotti agricoli.

Concessione Edilizia N. 103, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Completamento



di costruzione di un capannone e recinzione, presentata il 26/09/1990, rilasciata il 30/10/1990, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a intera unità produttiva in cui è compreso il Corpo "A".

Tale pratica edilizia è stata presentata come completamento di costruzione del capannone. Infatti non ci sono modifiche nel progetto e nella Relazione Tecnica si evince che i lavori di completamento riguardano la esecuzione della tamponatura perimetrale e delle tramezzature al piano primo, dove è stata realizzata soltanto la struttura portante ed il solaio di copertura. I lavori di completamento riguardano inoltre la realizzazione dell'intonaco esterno ed interno, la messa in opera dei pavimenti, degli infissi e la realizzazione degli impianti.

Concessione Edilizia N. 81, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Completamento e cambio di destinazione d'uso di un capannone, presentata il 18/09/1999, rilasciata il 20/11/1999, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a Porzione di unità produttiva attribuita a [REDACTED] compreso il Corpo "A".

E' la prima pratica edilizia presentata a nome del solo [REDACTED] riguarda solo la porzione di capannone a lui attribuita con Atto di Scioglimento di Società del 30.06.1999 a rogito notaio Antonio Mastroberardino. Il progetto riguarda opere di completamento alla C.E. n° 302 del 20.07.1996 e precisamente (estratto della R.T.): - La realizzazione di opere di finiture per il primo piano della palazzina con la esecuzione dell'intonaco esterno ed interno, della messa in opera dei pavimenti, degli infissi interni ed esterni, della esecuzione dell'impianto elettrico, dell'impianto idrico - sanitario e dell'impianto di riscaldamento. Il progetto presenta anche il cambio di destinazione d'uso di una parte del capannone al piano terra con la esecuzione di nuove opere e precisamente: - cambio di destinazione d'uso da conservazione prodotti agricoli ad attività commerciale con realizzazione all'interno di un servizio igienico a servizio dell'attività commerciale (attuale sub. 15); - cambio di destinazione d'uso da lavorazione prodotti agricoli ad attività artigianale con realizzazione all'interno di un servizio igienico con locale attiguo uso ufficio a servizio dell'attività artigianale (attuale sub. 9); - realizzazione all'interno di un servizio igienico a servizio del deposito e conservazione prodotti agricoli attuale sub. 20); - aperture e chiusure di alcune porte e finestre; - realizzazione di tramezzature interne alle nuove unità immobiliari; collegamento dei nuovi scarichi alla rete fognante comunale.

Concessione Edilizia N. 71, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante alla C.E. N. 81 del 20.11.1999 per Completamento e cambio di destinazione d'uso di un capannone, presentata il 17/09/2001, rilasciata il 18/12/2001, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a Porzione di unità produttiva attribuita a [REDACTED] cui è compreso il Corpo "A".

Il presente progetto di Variante alla C.E. n. 81/99 riguarda (estratto della R.T.): - la realizzazione di una chiusura tra il locale deposito prodotti agricoli con il locale conservazione prodotti agricoli per la creazione di due diverse unità (attuali sub. 20 e 15); - il cambio di destinazione d'uso per il solo locale deposito prodotti agricoli in locali ad attività industriale (attuale sub. 20); - l'ampliamento del servizio igienico esistente nello stesso locale oggetto di cambio di destinazione d'uso mediante l'esecuzione di nuovi locali a servizio dell'attività produttiva (attuale sub. 20); - l'apertura di porta antipanico e finestra per i locali servizi (attuale sub. 20).

Permesso di Costruire N. 171, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 16/04/2003, rilasciata il 15/10/2003, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a Porzione di unità produttiva attribuita a [REDACTED] cui è compreso il Corpo "A".

Le opere del locale ad uso attività industriale consistono in (estratto della R.T.): - completamento del servizio igienico esistente nel locale ad uso attività industriale mediante l'esecuzione di nuovi locali



servizi ad uso spogliatoio, w.c. e docce (attuale sub. 20); - apertura di porta antipanico e finestra per i locali servizi; - opere di finitura interna. Le opere di completamento in variante consistono in (estratto della R.T.): Piano terra - cambio di destinazione d'uso del locale conservazione prodotti agricoli in locale ad uso deposito artigianale (attuale sub 15); - demolizione della scala interna di collegamento tra il piano terra ed il piano primo adibito ad uffici e servizi (attuale sub. 15); - cambio di destinazione d'uso del locale vano scala in locale ad uso deposito artigianale (Attuale sub. 15); - realizzazione di scala interna diversa da quella demolita per il collegamento ai nuovi uffici da realizzare al piano primo (attuale sub. 15); - realizzazione di scala esterna per il collegamento dell'abitazione al piano terra; Piano Primo Altre modifiche che non riguardano i cespiti oggetto della presente procedura.

Permesso di Costruire N. 219, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Completamento e Variante di un capannone esistente sito in Contrada Santo Stefano, presentata il 10/12/2003, rilasciata il 31/03/2004, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a Porzione di unità produttiva attribuita a [REDACTED] in cui è ricompreso il Corpo "A".

Le modifiche consistono nella eliminazione della scala esterna ai capannoni e nella creazione di una scala interna con ubicazione coincidente con quella rilevata in sede di sopralluogo. Inoltre sono previste conseguentemente modifiche a parte della tramezzatura al piano primo (non oggetto della presente procedura).

Denuncia di Inizio Attività per recupero abitativo dei sottotetti N. 25, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Recupero abitativo del sottotetto, presentata il 31/05/2005 con il n. 5135 di protocollo di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

[REDACTED] a Piano secondo della porzione di capannone industriale a più piani [REDACTED] rimasti invariati.

Denuncia di Inizio Attività N. 41, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Progetto di completamento e Variante alla D.I.A. prot. n° 5135 pratica n° 25/2005 di un Capannone esistente in contrada Santo Stefano, presentata il 15/05/2008 con il n. 4468 di protocollo di protocollo, agibilità del 05/11/2015 con il n. 16 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Porzione di unità produttiva attribuita a [REDACTED] cui è ricompreso il Corpo "A".

Il progetto di Variante prevede (estratto della R.T.): - cambio di destinazione d'uso di una porzione del capannone da attività industriale ad attività artigianale (attuale sub. 20); - ammodernamento dei locali servizi igienici e del locale spogliatoio esistente (attuale sub. 20); - realizzazione di un locale ufficio e locale disimpegno in ferro a servizio dell'attività artigianale con relativa uscita di sicurezza verso l'esterno (attuale sub. 20); - realizzazione di nuove aperture al piano terra nelle altre porzioni di capannone. Il Certificato di agibilità è stato rilasciato per i soli subalterni 16 (ora sub. 20) e 9. Nel fascicolo sono presenti: - APE sub 16 (ora sub. 20) e 9 non registrati al sito ENEA della regione Abruzzo; - Dichiarazione di Conformità dell'impianto Idro sanitario per i sub 16 (ora sub. 20) e 9; - Dichiarazione di Conformità dell'impianto elettrico per i sub 16 (ora sub. 20) e 9.

Segnalazione Certificata Inizio Attività N. REP_PROV_CH/CH-SUPRO/0003106 , intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Cambio di destinazione d'uso di un locale artigianale in locale industriale sito in Contrada Santo Stefano, presentata il 04/12/2015 con il n. CH-SUPRO/0003106 di protocollo, agibilità del 11/12/2015 con il n. REP_PROV_CH/CH-SUPRO/0003193 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Porzione di unità produttiva attribuita a [REDACTED] in cui è ricompreso il Corpo "A".

La Segnalazione Certificata di Inizio Attività riguarda il cambio di destinazione d'uso da locale artigianale a locale industriale della porzione di capannone individuata con il sub. 20. Inoltre per la



medesima porzione di capannone sono state effettuate delle leggere modifiche al locale ufficio mediante riduzione della sua dimensione e realizzazione di due pareti in cartongesso con relativo inserimento di una porta d'ingresso in corrispondenza dell'accesso esterno. L'Autocertificazione di Agibilità è stata rilasciata per il solo subalterno 20. nel fascicolo sono presenti: - l'Attestazione della Conformità dell'opera al progetto; - la Dichiarazione di esenzione obbligo Certificato di Prevenzione Incendi; - la dichiarazione in merito al collegamento alla rete fognante comunale; - la Dichiarazione di Conformità alla Legge N. 13/89; - la Dichiarazione di Conformità dell'impianto elettrico, - il Certificato di Collaudo Strutturale.

Concessione Edilizia in Sanatoria N. 302, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ampliamento al 1° livello destinato ad attività produttiva e realizzazione di diverse aperture esterne, presentata il 28/02/1995, rilasciata il 20/07/1996, agibilità **non ancora rilasciata**.

[REDACTED] porzione di unità produttiva in cui è ricompreso il piano secondo [REDACTED] sanato del volume al piano primo (non oggetto della presente procedura) trasformando parte della zona a terrazzo destinata ad essiccazione di prodotti agricoli a direzione e contabilità.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona D/3. Norme tecniche di attuazione ed indici: U.f (indice di utilizzazione fondiaria): mq/mq 0,80 Ic (indice di copertura): % 40 Io (indice di occupazione): % 50 H (altezza massima) ml 7,50 ds (distacco minimo dal ciglio stradale) ml 10,00 dc (distacco minimo dal confine) ml 5,00 df (distacco minimo tra fabbricati) ml 10,00

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Con riferimento ai controlli effettuati sulle conformità, si segnala che l'attuale ditta catastalmente intestataria è conforme agli atti pubblici di provenienza e non ancora a quanto accertato e disposto dal Giudice dell'Esecuzione dott. Attilio Simonelli, di cui sono in corso le procedure di rettifica.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: - Cambio di destinazione d'uso di una porzione del cespite in difformità dai titoli abilitativi rilasciati dall'Ente (residenza anziché deposito artigianale); - Bucature esterne aperte/chiuso/spostate in difformità dagli elaborati grafici di riferimento; - Tramezzature demolite/costruite in difformità dagli elaborati grafici di riferimento. (normativa di riferimento: D.P.R. N. 380/2001 e ss.mm.ii.)

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Pratica edilizia inerente la riduzione in pristino - Spese tecniche + Oneri Comunali: € 1.200,00
- Costo di demolizione e conferimento a discarica di quanto demolito (si veda computo metrico allegato): € 11.424,47

Le opere riscontrate in difformità dai titoli edilizi riguardano l'interno e l'esterno del deposito artigianale. Esse sono: - cambio di destinazione d'uso di una porzione del cespite in difformità dai titoli abilitativi rilasciati dall'Ente (da deposito artigianale a residenza). Tale opera risulta essere non



sanabile, salvo diverse determinazioni da parte dell'Ente. Infatti per ogni unità produttiva (che è costituita dall'intero capannone industriale, porzioni pignorate e non) è possibile realizzare un'unica residenza. Orbene la residenza assentita è quella al piano primo. Per questo motivo la residenza al piano terra, realizzata successivamente, non può essere sanata. - Bucature esterne aperte/chiuso /spostate in difformità dagli elaborati grafici di riferimento, opera non sanabile, salvo diverse determinazioni dell'Ente, in quanto non risultano rispettati i requisiti igienico sanitari ed i rapporti aeroilluminometrici; - Tramezzature demolite/costruite in difformità dagli elaborati grafici di riferimento; opera sanabile, salvo diverse determinazioni dell'Ente, in quanto trattasi soltanto di opere interne. Anche in tal caso andranno verificati i requisiti igienico sanitari ed i rapporti aeroilluminometrici. A tutela della procedura, quindi, invece che prevedere una sanatoria parziale che potrebbe regolarizzare solo la minima parte degli illeciti commessi, si conteggia la spesa per la riduzione in pristino di tutte le irregolarità commesse e difformi dall'ultimo titolo abilitativo.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: - Cambio di destinazione d'uso di una porzione del cespite in difformità dai titoli abilitativi rilasciati dall'Ente (residenza anziché deposito artigianale); - Bucature esterne aperte/chiuso/spostate in difformità dagli elaborati grafici di riferimento; - Tramezzature demolite/costruite in difformità dagli elaborati grafici di riferimento.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Successivamente alla riduzione in pristino la planimetria catastale così come è attualmente agli atti risulterà conforme

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: - Cambio di destinazione d'uso di una porzione del cespite in difformità dai titoli abilitativi rilasciati dall'Ente (residenza anziché deposito artigianale); - Bucature esterne aperte/chiuso/spostate in difformità dagli elaborati grafici di riferimento; - Tramezzature demolite/costruite in difformità dagli elaborati grafici di riferimento. (normativa di riferimento: D.P.R. N. 380/2001 e ss.mm.ii.)

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Le opere riscontrate in difformità dai titoli edilizi riguardano l'interno e l'esterno del deposito artigianale. Esse sono: - cambio di destinazione d'uso di una porzione del cespite in difformità dai titoli abilitativi rilasciati dall'Ente (residenza anziché deposito artigianale). Tale opera risulta essere non sanabile, salvo diverse determinazioni dell'Ente. Infatti per ogni unità produttiva (che è costituita dall'intero capannone industriale prima dell'attribuzione delle diverse porzioni ai soci) è possibile realizzare un'unica residenza. Orbene la residenza assentita è quella al piano primo. Per questo motivo la residenza al piano terra, realizzata successivamente, non può essere sanata. Il resto delle opere difformi, e cioè: - Bucature esterne aperte/chiuso/spostate in difformità dagli elaborati grafici di riferimento; - Tramezzature demolite/costruite in difformità dagli elaborati grafici di riferimento; risulta essere non sanabile, salvo diverse determinazioni dell'Ente. A tutela della procedura, quindi, invece che prevedere una sanatoria parziale che potrebbe regolarizzare solo parte degli illeciti commessi, salvo il rispetto dei requisiti aeroilluminometrici ed igienico-sanitari per la sanabilità delle bucaure aperte/chiuso/spostate, si prevede la riduzione in pristino di tutte le irregolarità commesse e difformi dall'ultimo titolo abilitativo.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**



BENI IN RIPA TEATINA VIA VAL DI FORO (GIÀ CONTRADA SANTO STEFANO) 2/A,
FRAZIONE VAL DI FORO

DEPOSITO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

deposito artigianale a RIPA TEATINA Via Val di Foro (già Contrada Santo Stefano) 2/A, frazione Val di Foro, della superficie commerciale di **187,81** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, interno -, scala -, ha un'altezza interna di 3,50m. Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 188 sub. 15 (catasto fabbricati), rendita 1.174,00 Euro, indirizzo catastale: Contrada Santo Stefano, 116/A, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1983 ristrutturato nel 2015.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area industriale (i più importanti centri limitrofi sono Ripa Teatina). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: nessuno.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
panoramicità:	scarsa	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
livello di piano:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
stato di manutenzione:	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
luminosità:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
qualità degli impianti:	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
qualità dei servizi:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il compendio è sito nel Comune di Ripa Teatina (CH) alla Via Val di Foro 2/A già Contrada Santo Stefano, 116/A, e trattasi di una porzione di fabbricato a più piani (n° 3 fuori terra) il cui piano terra ha destinazione artigianale ed i piani superiori residenziale, (la porzione pignorata è solo quella al piano terra), edificato su un appezzamento di terreno ricadente nell'ambito della zona Omogenea D3 – Insediamenti Produttivi sparsi esistenti, secondo le previsioni dello strumento urbanistico vigente. Esso è raggiungibile dalla Strada Val di Foro percorrendo la corte comune circostante.

Il corpo di fabbrica ha lo sviluppo in pianta di forma rettangolare piuttosto allungata e pressappoco al centro della sua sagoma è ubicato il vano scala che da l'accesso ai piani superiori. Quest'ultimo è ad uso esclusivo della proprietà dei piani primo e secondo (sottotetto). Il lato lungo della sagoma rettangolare del cespite è posto perpendicolarmente al tratto viario sopra descritto.

Oggetto della procedura è l'immobile al piano terra, con riferimento alla corte circostante (posta a quota leggermente rialzata rispetto alla sede stradale pubblica), in esso si trova dalla parte verso la strada pubblica la porzione organizzata come residenza in contrasto con la destinazione urbanistica del cespite. Nell'altra porzione ubicata nella parte retrostante quindi al di là della scala, ci sono i vani destinati a deposito artigianale ed utilizzati attualmente come magazzini. La residenza occupa



all'incirca la metà della superficie dell'intero cespite. In adiacenza alla residenza ed accessibile da essa e dal vano scala (poiché la porta verso il deposito artigianale seppur esistente attualmente è chiusa) c'è un vano destinato a magazzino. La porzione destinata a residenza e quella destinata a magazzino sono rifinite con materiali fissi ed infissi di media fattura, la porzione destinata a deposito artigianale è allo stato grezzo.

Le strutture portanti in elevazione della costruzione sono principalmente costituite da pilastri e travi gettati in opera in conglomerato cementizio armato disposti a formare dei telai spaziali a sostegno degli orizzontamenti di piano e della copertura, tutti realizzati con manufatti in laterocemento; le strutture di fondazione sono solo ipotizzabili poiché non desumibili dagli elaborati grafici progettuali prelevati presso il Comune di Ripa Teatina, molto verosimilmente sono costituite da plinti armati gettati in opera collegati da un reticolo di travi in conglomerato cementizio armato anch'esse gettate in opera.

Il tetto di copertura della costruzione è a due falde disposte in senso trasversale rispetto allo sviluppo planimetrico del fabbricato, esso è costituito da un solaio in cls i cui sbalzi sono costituiti da solette piene. Le tamponature sono costituite da un doppio tavolato di laterizio dello spessore totale di circa cm 30, non si è a conoscenza se fra loro è stato interposto del materiale isolante. La parte del cespite lasciata allo stato grezzo presenta allo stato attuale soltanto la strato verso l'esterno del muro a cassetta. Esse sono rifinite nella parte esterna con intonaco del tipo a "civile" non tinteggiato, mentre nella zona destinata a residenza, dalla parte interna, le pareti ed il soffitto sono intonacati con intonaco del tipo a "civile" e tinteggiate, nella parte destinata a deposito artigianale le pareti in laterizio forato ed il soffitto in laterocemento sono stati lasciati al grezzo.

La porzione di fabbricato al piano terra destinata a residenza è accessibile soltanto dall'esterno direttamente dalla corte circostante i capannoni tramite una porta collocata in prossimità del capannone identificato col subalterno 9, da essa si ha accesso diretto allo spazio destinato a soggiorno-pranzo. In questo ambito è ubicata anche la zona cottura.

I locali della porzione di unità immobiliare destinata a residenza sono costituiti da ingresso soggiorno con angolo cottura, disimpegno, una camera adibita a letto, servizio igienico con ingresso dal soggiorno (munito di lavabo, bidet, w.c. e di cabina doccia). Dall'unità abitativa si può accedere anche ad un magazzino che a sua volta presenta anche l'accesso dal vano scala e dal magazzino contiguo (la porta di tale accesso allo stato attuale è chiusa).

I locali di abitazione sono rifiniti con materiali fissi ed infissi meglio descritti attraverso la documentazione fotografica; la pavimentazione è prevalentemente realizzata con mattonelle in ceramica, come anche i rivestimenti al servizio igienico e all'angolo cottura sono in materiale ceramico. Le pareti ed i soffitti sono rifiniti con intonaco del tipo "a civile" tinteggiato. I soffitti sono piani.

L'unità immobiliare ha il portoncino di accesso in alluminio e le porte interne sono in legno tamburato. Le bucatore esistenti presentano infissi in alluminio con vetrocamera ed i relativi dispositivi di oscuramento sono costituiti da tapparelle in PVC. Sono presenti anche le zanzariere.

L'appartamento è dotato di impianti elettrico, idrico con le linee per acqua calda e fredda, di approvvigionamento del gas di città (metano). L'impianto termico è assente, sono presenti soltanto due piccole pompe di calore inverter, una ubicata nel soggiorno e l'altra nell'unica camera da letto. E' opportuno precisare che le linee di adduzione dell'acqua fredda e calda, dell'energia elettrica, del gas, hanno origine dall'appartamento al piano primo e non da contatore autonomo. Lo stabile in cui è ricompreso l'appartamento è dotato di rete di smaltimento delle acque reflue, che scarica nel collettore comunale.

La altezza utile media dell'alloggio è di m 3,50 circa. L'altezza utile del magazzino attiguo è di m 3,50 circa.

L'appartamento e l'attiguo magazzino sono in un sufficiente stato di manutenzione.

La restante porzione di cespite e cioè i vani destinati a deposito artigianale ed utilizzati attualmente come magazzini hanno l'accesso soltanto dall'esterno direttamente dalla corte circostante i capannoni tramite una porta collocata in prossimità del capannone identificato col subalterno 20.

Detti locali sono dotati di solaio posto ad una quota utile di circa m 3,60 in quanto si trovano allo



stato grezzo.

La pavimentazione non è presente, si rileva soltanto un battuto di cemento, le pareti sono allo stato grezzo senza intonaco.

L'accesso ai vani avviene attraverso una porta in alluminio, non sono presenti finestre.

Non esistono porte interne.

I locali sono dotati di impianto elettrico essenziale ai soli fini dell'illuminazione, con molta probabilità anch'esso con origine dall'appartamento al piano primo (fili volanti ed alcune lampade al neon).

Alla costruzione è annessa una corte comune adibita a parcheggio ed area di manovra, spazi di manovra e stoccaggio di materiali. Essa è recintata per tre lati: la porzione verso la strada è priva di recinzione. La recinzione è costituita da un muro in blocchi di cemento con finitura faccia a vista di varie altezze. L'accesso carrabile alla corte avviene direttamente dalla Via Val di Foro attraverso una piccola rampa.

Il cortile è pavimentato in cemento industriale.

La superficie lorda del deposito artigianale è di complessivi mq 187,81 circa, di cui mq 60,05 circa destinata attualmente a residenza e mq 127,76 circa destinata attualmente a magazzini; la altezza netta al piano terra per la zona destinata a residenza è in media di m 3,50 circa. La altezza netta dei locali destinati a magazzino è m 3,60 circa.

Il capannone confina per due lati con la corte comune, per un lato con il subalterno 9 (oggetto della presente procedura), per un lato con il subalterno 20 (oggetto della presente procedura).

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
Porzione destinata a residenza	60,05	x	100 %	=	60,05
Porzione destinata a magazzini	127,76	x	100 %	=	127,76
Totale:	187,81				187,81

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Valore minimo: 200,00

Valore massimo: 400,00

Note: O.M.I.

Domanda: Valore di compravendita unitario per capannoni industriali similari ubicati nella medesima zona

Valore minimo: 300,00

Valore massimo: 400,00

Note: Agenzie Immobiliari della zona

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:



Valore superficie principale: 187,81 x 320,00 = 60.099,20

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Decurtazione riferita allo stato di conservazione (porzione utilizzata come magazzini attualmente allo stato grezzo)	-6.009,92

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 54.089,28

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 54.089,28

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Criterio di stima:

il sistema di stima adottato è quello sintetico-comparativo che prende a riferimento valori di compravendite già avvenute per beni simili, con valutazioni di mercato correnti in zona.

Definite le caratteristiche generali dei beni e le loro consistenze, si è proceduto alla determinazione del loro più probabile valore di mercato nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

Il parametro di riferimento adottato è quello comunemente impiegato nelle contrattazioni di compravendita, cioè la "superficie commerciale" espressa in metriquadrati, calcolata in generale come la somma della metà della superficie occupata dalle pareti esterne e della cosiddetta superficie interna lorda, cioè la superficie interna comprensiva degli ingombri dei tramezzi, ragguagliata con i coefficienti mercantili.

Occorre pertanto accertare il valore unitario da applicare agli immobili staggiti attraverso comparazioni con i prezzi di mercato acquisiti o comunque noti, concernenti altri beni immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari. Si è tenuto conto dei principi teorici dell'estimo e dei principi logici e metodologici che consentono l'oggettiva motivazione per una valida formulazione del giudizio di stima, pervenendo al più probabile valore tecnico economico del bene in relazione sia all'oggetto della valutazione che ai beni che con esso hanno rapporti.

Fra le caratteristiche intrinseche di un cespite si considerano l'orientamento e l'esposizione, la dimensione dei vani in relazione alla loro destinazione ed utilizzo, la distribuzione interna, la consistenza complessiva esterna, ecc..

Fra le caratteristiche estrinseche di un immobile si tiene conto del collegamento alla rete viaria in relazione all'accessibilità, alla possibilità di parcheggio ed alla mobilità, della carenza o presenza di servizi pubblici e commerciali e del collegamento con i centri urbani limitrofi.

Si è fatto riferimento ai valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Chieti Territorio Servizi Catastali riferiti al Comune di appartenenza dei beni staggiti, ai dati della Conservatoria dei Registri Immobiliari, alle informazioni assunte negli uffici tecnici comunali ed a quelli in possesso delle agenzie di mediazione immobiliare, Consulente Imm.re del Sole 24 ore, nonché ad indagini dirette.

Dopo opportune indagini in tal senso, tenuto conto delle caratteristiche dei luoghi e dei compendi oggetto dell'esecuzione, della destinazione urbanistica, dello stato di manutenzione e di conservazione dei beni, della loro consistenza, della situazione inerente la conformità urbanistica ed edilizia, dell'esistenza di certificazioni di conformità e di agibilità, degli oneri che ne derivano ai fini della relativa regolarizzazione e della cancellazione delle formalità pregiudizievoli, considerato anche il momento di crisi del mercato immobiliare ed il sensibile rallentamento degli atti di compravendita ed altri elementi comparativi oggetto di indagine personale ed in ogni caso diffusamente noti nella



zona, operando gli opportuni aggiustamenti (coefficienti mercantili, coefficienti di differenziazione, ecc.) e raffronti con riferimento ai singoli cespiti, i valori attuali unitari per metroquadrato di superficie, comprensivi, ove edificati, dell'incidenza dell'area di sedime dell'edificio stesso, della corte esterna e delle parti comuni del fabbricato (recinzioni, cancelli, dotazioni tecnologiche, quali citofono e illuminazione esterna, ecc., elementi questi ultimi non suscettibili di valutazione singola e separata), nonché delle condizioni imposte dallo strumento urbanistico ai fini della formazione della viabilità di accesso al compendio pignorato, siano non inferiori a quelli di seguito riportati.

Nella stima che segue è stata considerata anche l'incidenza delle pertinenze, annessi e connessi, delle aree e delle parti comuni dell'opificio industriale, anche se trattasi di beni ritenuti inalienabili separatamente (piazzale di manovra e parcheggio, viabilità, aree di stoccaggio, ecc.). Per essi il valore di stima è stato considerato ricompreso in quello strettamente attinente all'opificio industriale in termini di incidenza sul valore.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	deposito	187,81	0,00	54.089,28	54.089,28
	artigianale				
				54.089,28 €	54.089,28 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 12.624,47**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 41.464,81

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 330,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. -15,19**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 41.150,00



TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 58/2022

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A capannone artigianale a RIPA TEATINA Via Val di Foro (già Contrada Santo Stefano) 2/A, frazione Val di Foro, della superficie commerciale di **270,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, interno -, scala -, ha un'altezza interna di 7,50m. Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 188 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 852,00 Euro, indirizzo catastale: Contrada Santo Stefano, 116/A, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1983.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	270,20 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 86.486,65
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 86.150,00
Data di conclusione della relazione:	11/04/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo ad uso non residenziale, stipulato il 01/02/2016, con scadenza il 31/01/2022, registrato il 29/02/2016 a Chieti ai nn. 609 SERIE 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di liquidazione giudiziale), con l'importo dichiarato di 9.600,00 annui. Identificativo di registrazione: TAH16T000609000II

Risultano in regola i pagamenti dell'imposta di registro annua fino all'anno 2021.

Non risultano depositate presso l'Agenzia delle Entrate comunicazioni di proroga del Contratto di Affitto, seppur l'immobile risulta ancora occupato da [REDACTED]



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 18/09/2013 a firma di notaio Giordano Gennaro Luca ai nn. 851/671 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di finanziamento.

Importo ipoteca: 324.000,00.

Importo capitale: 180.000,00

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 18/09/2013 a firma di notaio Giordano Gennaro Luca ai nn. 851/671 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di finanziamento.

Importo ipoteca: 324.000,00.

Importo capitale: 180.000,00.

La presente in rettifica dell'iscrizione del 23.09.2013 R.P. 1573 in quanto veniva erroneamente indicato il diritto spettante al terzo datore di ipoteca

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 10/05/2022 ai nn. 1305 di repertorio, trascritta il 20/05/2022 ai nn. 9061/7149, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo o cautelare

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

FONDO PATRIMONIALE, stipulata il 07/11/2013 a firma di notaio Giordano Gennaro Luca ai nn. 936/739 di repertorio, trascritta il 19/11/2013 a Chieti ai nn. 18894/14340, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto tra Vivi

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Con riferimento al Diritto di proprietà in testa all'esecutato si evidenzia che:

"Il G.E. Dott. Attilio Simonelli, a scioglimento della riserva assunta all'udienza del 27.01.2026, letti gli atti di causa e di provenienza rilevanti al fine di risolvere la questione sottoposta al G.E. in merito alla natura dei beni effettivamente pignorati ed alla esatta qualificazione della porzione di cui al sub 8; considerate le vicende del bene oggetto di pignoramento che possono così ricostruirsi: 1) Con Atto di Compravendita del 15.11.1982, a rogito dott. Gino Salciarini, Repertorio n. 22665, Raccolta n. 5523, trascritto a Chieti il 19.11.1982 ai n. 15019 di R.G. e n. 13200 di R.P. [redacted] regime di comunione legale dei beni con [redacted] regime di comunione legale dei beni con [redacted] (non ancora sposato), acquistavano, il primo ed il secondo [redacted] per i diritti pari ad 1/4, il terzo [redacted] per i diritti pari 2/4, il terreno sul quale successivamente verrà edificato il capannone industriale che comprende le unità immobiliari oggetto del pignoramento; 2) In data 04.03.1984 [redacted] contraeva matrimonio con [redacted] Con Atto di Compravendita del 27.03.1984 a rogito dott. Gino Salciarini, Repertorio n. 22661, trascritto a Chieti il 26.04.1984 ai n. 6622 di R.G. e n. 5701 di R.P. i sig.ri [redacted] (in regime di comunione legale dei beni con [redacted] in regime di comunione legale dei beni con [redacted] vendevano alla [redacted] i cui soci erano De [redacted] il solo diritto di Superficie del terreno acquistato con atto del 15.11.1982, precisando che lo stesso diritto si riferiva ad una superficie coperta massima di mq 1.800,00 circa come risultava dalla Concessione Edilizia n. 97 del 04.10.1983 rilasciata a suo tempo dal Comune di Ripa Teatina, per cui la restante superficie doveva intendersi asservita con vincolo di inedificabilità a servizio della costruzione; 4) Con Atto a rogito notaio Alfredo Pretaroli in data 27.12.1991 Repertorio n. 22662, trascritto a Chieti il 15.01.1992 ai n. 14276 di R.G. e n. 10530 di R.P. [redacted] veniva trasformata in " [redacted] , restando invariati i soci [redacted] Con Atto di scioglimento di società in nome collettivo con assegnazione di beni immobili, del 30.06.1999 a rogito notaio Mastroberardino Antonio, Repertorio n. 124217, Raccolta n. 25017, trascritto a Chieti il 15.09.1999 al n. 10530 di R.P. e n. 14276 di R.G., [redacted] assegnava ad ogni socio (tutti in regime di comunione dei beni) una porzione ben individuata dell'opificio industriale con l'area su cui insiste e circostante; rilevato che, nello specifico, all'esecutato [redacted] era assegnata, in ragione dello scioglimento della predetta società, la porzione di cui al foglio n. 22, mapp. N. 188, sub 3 e 4; rilevato quindi che, nel caso di specie, il [redacted]olare del diritto di proprietà su 1/4 dei beni di cui all'originaria particella, mapp. N. 188, ha trasferito alla [redacted] trasformata in [redacted] il solo diritto di superficie sulla propria porzione di 1/2 di proprietà indivisa; rilevato che con il predetto atto di scioglimento della [redacted] all'esecutato è pervenuta indietro la proprietà degli immobili costruiti su [redacted] che, pro quota, risultava ancora di sua proprietà; ritenuto che in virtù di tale trasferimento si sia estinto il diritto di superficie, essendo detto diritto reale minore tornato in capo al proprietario del bene su cui insisteva, e quindi si sia realizzato il diritto di accessione rispetto alla costruzione realizzata sulla porzione di suolo di proprietà dell'esecutato; ritenuto, altresì, che tale atto, che ha visto la partecipazione di tutti i soci comproprietari del suolo, debba essere interpretato come un atto di divisione, che ha prodotto il passaggio dalla intera quota, alla individuazione della singola porzione di suolo in capo a ciascun comproprietario; ritenuto che, quindi, con tale atto di scioglimento della società, i soci abbiano voluto dividere definitivamente i beni in comunione, destinando, per quanto in questa sede interessa, all'esecutato la porzione di suolo individuata al foglio n. 22, mapp. 188, sub 3 e sub 4, cui, per accessione a seguito di estinzione del diritto di superficie, si è unita la costruzione sul medesimo realizzata dalla [redacted] che quindi il bene indicato al foglio n. 22, mapp. 188, sub 3 e sub 4 debba ritenersi, uno stato, di proprietà esclusiva dell'esecutato".

Con precisazione finale che le U.I. oggetto della presente relazione derivano integralmente dal subalterno 3 di cui sopra.



6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 del Diritto di Superficie e 2/4 della Proprietà dell'Area, in forza di Scioglimento di società in nome collettivo con assegnazione di beni immobili (art. 29 L. 449/1997) (dal 30/06/1999), con atto stipulato il 30/06/1999 a firma di dott. Antonio Mastroberardino ai nn. 124217 di repertorio, trascritto il 15/09/1999 a Chieti ai nn. 14276 di R.G. e 10530 di R.P..

Orbene, alla luce di quanto sopra esposto, con l'assegnazione di beni immobili successiva ai rogiti specificati, è stata trasferita ai tre soci la sola proprietà superficiaria dei cespiti assegnati (tra cui anche quelli pignorati, che invece risultano, nelle vecchie visure catastali e/o nella nota di iscrizione nr. 7149 RP del 20.05.2022, relativa a Verbale di Pignoramento del 10.05.2022 rep. 1305, in piena proprietà dell'esecutato), poiché la proprietà per l'area è rimasta pro quota e pro indiviso (nelle quote specificate nell'atto di compravendita dei terreni a [redacted] (in regime di comunione legale dei beni con [redacted] (in regime di comunione legale dei beni con [redacted] conferma di quanto su illustrato, detti diritti dell'esecutato, (proprietà superficiaria), si evincono anche dalla nota di iscrizione nr. 715 RP del 04.05.2015 a rettifica della precedente nota di iscrizione nr. 1573 RP del 23.09.2013 derivante dal Contratto di Finanziamento Ipotecario Fondiario stipulato in data 18.09.2013 rep. 851 a rogito del Notaio Gennaro Luca Giordano, posto altresì in evidenza nella Certificazione Notariale redatta in data 25.05.2022 a firma del Notaio Niccolò Tasso, sebbene nella stessa per un errore materiale è stata identificata la nota di iscrizione rettificata con il nr. 4019 RP (e non nr. 1573 RP) che invece identifica una precedente nota di iscrizione ad ipoteca volontaria a rogito del Notaio Alfredo Pretaroli del 16.11.2005 rep. 71398, per la quale è stata trasmessa estinzione totale, giusta comunicazione nr. 371 del 15.03.2018. Inoltre alla data dello scioglimento di società in nome collettivo con assegnazione di beni immobili, (30.06.1999) [redacted] (esecutato), pur essendo in regime di comunione legale dei beni con [redacted] (in quanto la separazione è stata omologata nell'anno 2014) trattandosi di mera assegnazione di immobili per scioglimento della Società, gli stessi sono da intendersi come beni personali, quindi per il diritto di proprietà superficiaria pari all'intero [redacted] [redacted], altresì, è detentore, della proprietà per l'area dei beni pignorati pro quota e pro indiviso, insieme a De Latis Samuele Antonio (in regime di comunione legale dei beni con [redacted] e [redacted] in regime di comunione legale dei beni con [redacted] per diritti pari a 2/4, quota derivante dall'originario atto del 15.11.1982 rep. 22665 a rogito del Notaio Gino Salciarini. In conclusione, salvo diverse determinazioni e più puntuali accertamenti, [redacted] detiene la proprietà per l'area per i diritti pari a 2/4 e la proprietà [redacted] per i diritti pari all'intero dei cespiti pignorati e sotto elencati: 1. Foglio 22, particella 188, subalterno 9, Categoria Catastale D/7 (fabbricati costruiti od adattati per specifiche attività industriali); 2. Foglio 22, particella 188, subalterno 15, Categoria Catastale D/1 (opifici); 3. Foglio 22, particella 188, subalterno 20 (ex sub. 16), Categoria Catastale D/7 (fabbricati costruiti od adattati per specifiche attività industriali).

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di [redacted] (1/4), [redacted] (1/4) [redacted] (2) del Diritto di piena proprietà, in forza di Atto di compravendita (dal 15/11/1982 fino al 27/03/1984), con atto stipulato il 15/11/1982 a firma di dott. Gino Salciarini ai nn. Repertorio 22665, Raccolta 5523 di repertorio, trascritto il 19/11/1982 a Chieti ai nn. 15019 di R.G. e 13200 di R.P..

Acquisto del terreno sul quale successivamente venne edificato il capannone industriale che ricomprende le unità immobiliari oggetto del pignoramento;

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 del solo Diritto di Superficie, in forza di Atto di



Compravendita (dal 27/03/1984 fino al 27/12/1991), con atto stipulato il 27/03/1984 a firma di dott. Gino Salciarini ai nn. Repertorio n. 23631, Raccolta n. 6042 di repertorio, registrato il 16/04/1984 a Chieti ai nn. 378 Mod. II, trascritto il 26/04/1984 a Chieti ai nn. 6622 di R.G. e 5701 di R.P.

I sig.ri [redacted] regime di comunione legale dei beni con [redacted]
[redacted] in regime di comunione legale dei beni con [redacted]
[redacted] cui soci erano [redacted]
[redacted] solo diritto di Superficie del terreno acquistato con atto del 15.11.1982, precisando che lo stesso diritto si riferiva ad una superficie coperta massima di mq 1.800,00 circa come risultava dalla Concessione Edilizia n. 97 del 04.10.1983 rilasciata a suo tempo dal Comune di Ripa Teatina, per cui la restante superficie doveva intendersi asservita con vincolo di inedificabilità a servizio della costruzione

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di trasformazione di Società (dal 27/12/1991 fino al 30/06/1999), con atto stipulato il 27/12/1991 a firma di notaio Alfredo Pretaroli ai nn. 33999 di repertorio, registrato il 13/01/1992 a Chieti ai nn. 70, trascritto il 29/01/1992 a Chieti ai nn. 2904 di R.G. e 2695 di R.P.

La [redacted] veniva trasformata in [redacted]
[redacted] ando invariati i soci [redacted]

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. 97, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un capannone per la lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli in Contrada Arenile, presentata il 13/05/1983, rilasciata il 04/10/1983, agibilità **non ancora rilasciata**.
Il titolo è riferito solamente a Intera unità produttiva in cui è ricompreso il Corpo "A"

Concessione Edilizia N. 25, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un capannone per la lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli in Contrada Arenile, presentata il 29/05/1984, rilasciata il 11/03/1986, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a Intera unità produttiva in cui è ricompreso il Corpo "A".
Tale pratica è stata presentata come Variante alla C.E. 97/1983, però dall'analisi degli elaborati grafici depositati non si evincono variazioni degne di rilievo. Non è presente all'interno del fascicolo messo a disposizione dal Comune di Ripa Teatina la Relazione Tecnica. E' presente all'interno del fascicolo il CERTIFICATO DI COLLAUDO STATICO.

Concessione Edilizia N. 86, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un capannone per la lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli in Contrada Arenile (completamento e variante alla Concessione n. 25 dell'11.03.1986, presentata il 26/09/1986, rilasciata il 07/09/1987, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a Intera unità produttiva in cui è ricompreso il Corpo "A".
Tale pratica edilizia è stata presentata come variante alla C.E. 25/1986. Si evincono una riduzione della S.U. del capannone e modifiche di sagoma al piano primo.

Concessione Edilizia N. 27, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un capannone per la lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli e recinzione (variante alla Concessione n. 86 del 07.09.1987, presentata il 20/02/1990, rilasciata il 28/03/1990, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a Intera unità produttiva in cui è ricompreso il Corpo "A".



Tale pratica edilizia è stata presentata come variante alla C.E. 86/1987. Non si evincono modifiche al piano terra, nel piano primo invece sono state inserite due zone a terrazzo per l'essiccazione dei prodotti agricoli.

Concessione Edilizia N. 103, intestata a *** DATO OSCURATO *** per lavori di Completamento di costruzione di un capannone e recinzione, presentata il 26/09/1990, rilasciata il 30/10/1990, agibilità non ancora rilasciata.

Il titolo è riferito solamente a Intera unità produttiva in cui è ricompreso il Corpo "A".

Tale pratica edilizia è stata presentata come completamento di costruzione del capannone. Infatti non ci sono modifiche nel progetto e nella Relazione Tecnica si evince che i lavori di completamento riguardano la esecuzione della tamponatura perimetrale e delle tramezzature al piano primo, dove è stata realizzata soltanto la struttura portante ed il solaio di copertura. I lavori di completamento riguardano inoltre la realizzazione dell'intonaco esterno ed interno, la messa in opera dei pavimenti, degli infissi e la realizzazione degli impianti.

Concessione Edilizia N. 81, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Completamento e cambio di destinazione d'uso di un capannone, presentata il 18/09/1999, rilasciata il 20/11/1999, agibilità non ancora rilasciata.

Il titolo è riferito solamente a Porzione di unità produttiva attribuita a [redacted] cui è ricompreso il Corpo "A".

E' la prima pratica edilizia presentata a nome del solo [redacted] riguarda solo la porzione di capannone a lui attribuita con Atto di Scioglimento di Società del 30.06.1999 a rogito notaio Antonio Mastroberardino. Il progetto riguarda opere di completamento alla C.E. n° 302 del 20.07.1996 e precisamente (estratto della R.T.): - La realizzazione di opere di finiture per il primo piano della palazzina con la esecuzione dell'intonaco esterno ed interno, della messa in opera dei pavimenti, degli infissi interni ed esterni, della esecuzione dell'impianto elettrico, dell'impianto idrico - sanitario e dell'impianto di riscaldamento. Il progetto presenta anche il cambio di destinazione d'uso di una parte del capannone al piano terra con la esecuzione di nuove opere e precisamente: - cambio di destinazione d'uso da conservazione prodotti agricoli ad attività commerciale con realizzazione all'interno di un servizio igienico a servizio dell'attività commerciale (attuale sub. 15); - cambio di destinazione d'uso da lavorazione prodotti agricoli ad attività artigianale con realizzazione all'interno di un servizio igienico con locale attiguo uso ufficio a servizio dell'attività artigianale (attuale sub. 9); - realizzazione all'interno di un servizio igienico a servizio del deposito e conservazione prodotti agricoli attuale sub. 20); - aperture e chiusure di alcune porte e finestre; - realizzazione di tramezzature interne alle nuove unità immobiliari; collegamento dei nuovi scarichi alla rete fognante comunale.

Concessione Edilizia N. 71, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante alla C.E. N. 81 del 20.11.1999 per Completamento e cambio di destinazione d'uso di un capannone, presentata il 17/09/2001, rilasciata il 18/12/2001, agibilità non ancora rilasciata.

Il titolo è riferito solamente a Porzione di unità produttiva attribuita a [redacted] cui è ricompreso il Corpo "A".

Il presente progetto di Variante alla C.E. n. 81/99 riguarda (estratto della R.T.): - la realizzazione di una chiusura tra il locale deposito prodotti agricoli con il locale conservazione prodotti agricoli per la creazione di due diverse unità (attuali sub. 20 e 15); - il cambio di destinazione d'uso per il solo locale deposito prodotti agricoli in locali ad attività industriale (attuale sub. 20); - l'ampliamento del servizio igienico esistente nello stesso locale oggetto di cambio di destinazione d'uso mediante l'esecuzione di nuovi locali a servizio dell'attività produttiva (attuale sub. 20); - l'apertura di porta antipanico e finestra per i locali servizi (attuale sub. 20).

Permesso di Costruire N. 171, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 16/04/2003,



rilasciata il 15/10/2003, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a Porzione di unità produttiva attribuita a [REDACTED] cui è ricompreso il Corpo "A".

Le opere del locale ad uso attività industriale consistono in (estratto della R.T.): - completamento del servizio igienico esistente nel locale ad uso attività industriale mediante l'esecuzione di nuovi locali servizi ad uso spogliatoio, w.c. e docce (attuale sub. 20); - apertura di porta antipanico e finestra per i locali servizi; - opere di finitura interna. Le opere di completamento in variante consistono in (estratto della R.T.): Piano terra - cambio di destinazione d'uso del locale conservazione prodotti agricoli in locale ad uso deposito artigianale (attuale sub 15); - demolizione della scala interna di collegamento tra il piano terra ed il piano primo adibito ad uffici e servizi (attuale sub. 15); - cambio di destinazione d'uso del locale vano scala in locale ad uso deposito artigianale (Attuale sub. 15); - realizzazione di scala interna diversa da quella demolita per il collegamento ai nuovi uffici da realizzare al piano primo (attuale sub. 15); - realizzazione di scala esterna per il collegamento dell'abitazione al piano terra; Piano Primo Altre modifiche che non riguardano i cespiti oggetto della presente procedura.

Permesso di Costruire N. 219, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Completamento e Variante di un capannone esistente sito in Contrada Santo Stefano, presentata il 10/12/2003, rilasciata il 31/03/2004, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a Porzione di unità produttiva attribuita a [REDACTED] cui è ricompreso il Corpo "A".

Le modifiche consistono nella eliminazione della scala esterna ai capannoni e nella creazione di una scala interna con ubicazione coincidente con quella rilevata in sede di sopralluogo. Inoltre sono previste conseguentemente modifiche a parte della tramezzatura al piano primo (non oggetto della presente procedura).

Denuncia di Inizio Attività per recupero abitativo dei sottotetti N. 25, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Recupero abitativo del sottotetto, presentata il 31/05/2005 con il n. 5135 di protocollo di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a Piano secondo della porzione di capannone industriale a più piani attribuita a [REDACTED]

I capannoni al piano terra sono rimasti invariati.

Denuncia di Inizio Attività N. 41, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Progetto di completamento e Variante alla D.I.A. prot. n° 5135 pratica n° 25/2005 di un Capannone esistente in contrada Santo Stefano, presentata il 15/05/2008 con il n. 4468 di protocollo di protocollo, agibilità del 05/11/2015 con il n. 16 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Porzione di unità produttiva attribuita a [REDACTED] cui è ricompreso il Corpo "A".

Il progetto di Variante prevede (estratto della R.T.): - cambio di destinazione d'uso di una porzione del capannone da attività industriale ad attività artigianale (attuale sub. 20); - ammodernamento dei locali servizi igienici e del locale spogliatoio esistente (attuale sub. 20); - realizzazione di un locale ufficio e locale disimpegno in ferro a servizio dell'attività artigianale con relativa uscita di sicurezza verso l'esterno (attuale sub. 20); - realizzazione di nuove aperture al piano terra nelle altre porzioni di capannone. Il Certificato di agibilità è stato rilasciato per i soli subalterni 16 (ora sub. 20) e 9. Nel fascicolo sono presenti: - APE sub 16 (ora sub. 20) e 9 non registrati al sito ENEA della regione Abruzzo; - Dichiarazione di Conformità dell'impianto Idro sanitario per i sub 16 (ora sub. 20) e 9; - Dichiarazione di Conformità dell'impianto elettrico per i sub 16 (ora sub. 20) e 9.

Segnalazione Certificata Inizio Attività N. REP_PROV_CH/CH-SUPRO/0003106 , intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Cambio di destinazione d'uso di un locale artigianale in locale industriale sito in Contrada Santo Stefano, presentata il 04/12/2015 con il n. CH-SUPRO/0003106 di



protocollo, agibilità del 11/12/2015 con il n. REP_PROV_CH/CH-SUPRO/0003193 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a Porzione di unità produttiva attribuita a [REDACTED] cui è ricompreso il Corpo "A".

La Segnalazione Certificata di Inizio Attività riguarda il cambio di destinazione d'uso da locale artigianale a locale industriale della porzione di capannone individuata con il sub. 20. Inoltre per la medesima porzione di capannone sono state effettuate delle leggere modifiche al locale ufficio mediante riduzione della sua dimensione e realizzazione di due pareti in cartongesso con relativo inserimento di una porta d'ingresso in corrispondenza dell'accesso esterno. L'Autocertificazione di Agibilità è stata rilasciata per il solo subalterno 20. nel fascicolo sono presenti: - l'Attestazione della Conformità dell'opera al progetto; - la Dichiarazione di esenzione obbligo Certificato di Prevenzione Incendi; - la dichiarazione in merito al collegamento alla rete fognante comunale; - la Dichiarazione di Conformità alla Legge N. 13/89; - la Dichiarazione di Conformità dell'impianto elettrico, - il Certificato di Collaudo Strutturale.

Concessione Edilizia in Sanatoria N. 302, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ampliamento al 1° livello destinato ad attività produttiva e realizzazione di diverse aperture esterne, presentata il 28/02/1995, rilasciata il 20/07/1996, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a Porzione di unità produttiva in cui è ricompreso il piano secondo attribuita a [REDACTED]

Con questa pratica edilizia è stato sanato del volume al piano primo (non oggetto della presente procedura) trasformando parte della zona a terrazzo destinata ad essiccazione di prodotti agricoli a direzione e contabilità.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona D/3. Norme tecniche di attuazione ed indici: U.f (indice di utilizzazione fondiaria): mq/mq 0,80 Ic (indice di copertura): % 40 Io (indice di occupazione): % 50 H (altezza massima) ml 7,50 ds (distacco minimo dal ciglio stradale) ml 10,00 dc (distacco minimo dal confine) ml 5,00 df (distacco minimo tra fabbricati) ml 10,00

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Con riferimento ai controlli effettuati sulle conformità, si segnala che l'attuale ditta catastalmente intestataria è conforme agli atti pubblici di provenienza e non ancora a quanto accertato e disposto dal Giudice dell'Esecuzione dott. Attilio Simonelli, di cui sono in corso le procedure di rettifica.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: OPERE INTERNE - Apertura di una bucatiera interna; - Spostamento di porta interna; - Realizzazione di un piano soppalcato su solaio esistente mediante la sopraelevazione all'interno del capannone del volume dedicato ad uffici; - Realizzazione di una scala interna in ferro. (normativa di riferimento: D.P.R. N. 380/2001 e ss.mm.ii.)

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Pratica edilizia inerente la demolizione del piano soppalcato - Spese tecniche + Oneri Comunali: € 1.200,00
- Costo di demolizione e conferimento a discarica di quanto demolito (si veda computo metrico allegato): € 3.702,95



Le opere riscontrate in difformità dai titoli edilizi riguardano l'interno del capannone artigianale. Esse sono: - l'apertura di una bucatina sulla parete posta a divisione tra il locale utilizzato come ufficio e la restante porzione destinata ad attività artigianale. Tale opera risulta essere sanabile, salvo diverse determinazioni dell'Ente; - lo spostamento della porta sulla parete posta a divisione tra il locale utilizzato come ufficio e la restante porzione destinata ad attività artigianale. Tale opera risulta essere sanabile, salvo diverse determinazioni dell'Ente; - la realizzazione di un piano soppalcato accessibile da una scala in ferro attraverso l'utilizzazione del solaio del vano adibito ad ufficio mediante la creazione di un ulteriore vano al di sopra del preesistente ufficio. Trattasi di incremento dell'INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA (Uf), cioè il rapporto massimo tra Superficie edificabile (Se) (somma delle superfici lorde di tutti i piani, fuori ed entro terra, qualunque ne sia la destinazione d'uso) e Superficie fondiaria (Sf). Per verificare se tale incremento risulta ricompreso nei limiti consentiti dal P.R.G. alla data dell'abuso e ad oggi (doppia conformità) bisogna tener conto dell'intera unità produttiva dovendo considerare cioè anche le porzioni di capannone non oggetto della presente procedura. Tale verifica risulta essere quindi non attuabile. Anche nel caso in cui si volesse utilizzare la possibilità data sempre dal P.R.G. vigente, di incrementare le strutture esistenti del 20% del volume, bisognerebbe tener conto sempre dell'intera unità produttiva dovendo considerare cioè anche le porzioni di capannone non oggetto della presente procedura. Anche in tal caso tale verifica risulta essere non attuabile. Infine tale intervento in difformità si configura anche come intervento strutturale che presuppone delle verifiche locali e se necessario degli interventi di adeguamento locale o generale (di tutta la struttura) previo deposito della pratica al Genio Civile. A tutela della procedura, quindi, invece che prevedere una sanatoria parziale che potrebbe regolarizzare solo la minima parte degli illeciti commessi, si conteggia la spesa per la riduzione in pristino di tutte le irregolarità commesse e difformi dall'ultimo titolo abilitativo.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: OPERE INTERNE - Apertura di una bucatina interna; - Spostamento di porta interna; - Realizzazione di un piano soppalcato su solaio esistente mediante la sopraelevazione all'interno del capannone del volume dedicato ad uffici; - Realizzazione di una scala interna in ferro.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**..

Successivamente alla riduzione in pristino (eliminazione del piano soppalcato e sistemazione delle bucatine interne) la planimetria catastale così come è attualmente agli atti risulterà conforme

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: OPERE INTERNE - Apertura di una bucatina interna; - Spostamento di porta interna; - Realizzazione di un piano soppalcato su solaio esistente mediante la sopraelevazione all'interno del capannone del volume dedicato ad uffici; - Realizzazione di una scala interna in ferro. (normativa di riferimento: D.P.R. N. 380/2001 e ss.mm.ii.)

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**..

Le opere riscontrate in difformità dai titoli edilizi riguardano l'interno del capannone artigianale. Esse sono: - l'apertura di una bucatina sulla parete posta a divisione tra il locale utilizzato come ufficio e la restante porzione destinata ad attività artigianale. Tale opera risulta essere sanabile, salvo diverse determinazioni dell'Ente; - lo spostamento della porta sulla parete posta a divisione tra il locale utilizzato come ufficio e la restante porzione destinata ad attività artigianale. Tale opera risulta essere sanabile, salvo diverse determinazioni dell'Ente; - la realizzazione di un piano soppalcato accessibile



da una scala in ferro attraverso l'utilizzazione del solaio del vano adibito ad ufficio mediante la creazione di un ulteriore vano al di sopra del preesistente ufficio. Trattasi di incremento dell'INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA (Uf), cioè il rapporto massimo tra Superficie edificabile (Se) (somma delle superfici lorde di tutti i piani, fuori ed entro terra, qualunque ne sia la destinazione d'uso) e Superficie fondiaria (Sf). Per verificare se tale incremento risulta ricompreso nei limiti consentiti dal P.R.G. alla data dell'abuso e ad oggi (doppia conformità) bisogna tener conto dell'intera unità produttiva dovendo considerare cioè anche le porzioni di capannone non oggetto della presente procedura. Tale verifica risulta essere quindi non attuabile. Anche nel caso in cui si volesse utilizzare la possibilità data sempre dal P.R.G. vigente, di incrementare le strutture esistenti del 20% del volume, bisognerebbe tener conto sempre dell'intera unità produttiva dovendo considerare cioè anche le porzioni di capannone non oggetto della presente procedura. Anche in tal caso tale verifica risulta essere non attuabile. Infine tale intervento in difformità si configura anche come intervento strutturale che presuppone delle verifiche locali e se necessario degli interventi di adeguamento locale o generale (di tutta la struttura) previo deposito della pratica al Genio Civile. A tutela della procedura, quindi, invece che prevedere una sanatoria parziale che potrebbe regolarizzare solo la minima parte degli illeciti commessi, si conteggia la spesa per la riduzione in pristino di tutte le irregolarità commesse e difformi dall'ultimo titolo abilitativo.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN RIPA TEATINA VIA VAL DI FORO (GIÀ CONTRADA SANTO STEFANO) 2/A,
FRAZIONE VAL DI FORO

CAPANNONE ARTIGIANALE DI CUI AL PUNTO A

capannone artigianale a RIPA TEATINA Via Val di Foro (già Contrada Santo Stefano) 2/A, frazione Val di Foro, della superficie commerciale di **270,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, interno -, scala -, ha un'altezza interna di 7,50m. Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 188 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 852,00 Euro, indirizzo catastale: Contrada Santo Stefano, 116/A, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1983.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area industriale (i più importanti centri limitrofi sono Ripa Teatina). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: nessuno.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

panoramicità:

scarsa ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



livello di piano:
 stato di manutenzione:
 luminosità:
 qualità degli impianti:
 qualità dei servizi:

nella media ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
 mediocre ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
 nella media ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
 mediocre ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
 al di sotto della media ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il compendio è sito nel Comune di Ripa Teatina (CH) alla Via Val di Foro 2/A già Contrada Santo Stefano, 116/A, e trattasi di una porzione di opificio industriale edificato su un appezzamento di terreno ricadente nell'ambito della zona Omogenea D3 - Insediamenti Produttivi sparsi esistenti, secondo le previsioni dello strumento urbanistico vigente. Esso è raggiungibile dalla Strada Val di Foro attraversando la corte comune circostante.

Il corpo di fabbrica ha lo sviluppo in pianta di forma rettangolare piuttosto allungata ed è posto sul lato prospiciente il tratto viario sopra descritto.

L'immobile, con riferimento alla corte circostante (posta a quota leggermente rialzata rispetto alla sede stradale pubblica), è disposto su un unico livello. Al piano terra, si trovano oltre all'ampio locale destinato allo svolgimento delle attività artigianali (porzione a tutta altezza), la zona uffici e il servizio igienico dotato di antibagno; questa porzione occupa all'incirca un quindicesimo della superficie totale del livello terraneo.

Le strutture portanti in elevazione della costruzione sono principalmente costituite da pilastri e travi prefabbricati in conglomerato cementizio armato vibrato e precompresso disposti a formare dei telai spaziali a sostegno degli orizzontamenti di piano e della copertura, tutti realizzati con manufatti piani prefabbricati (tegoli); le strutture di fondazione sono solo ipotizzabili poiché non desumibili dagli elaborati grafici progettuali prelevati presso il Comune di Ripa Teatina, molto verosimilmente sono costituite da plinti armati gettati in opera collegati da un reticolo di travi in conglomerato cementizio armato anch'esse gettate in opera.

Il tetto di copertura della costruzione è a due falde disposte in senso trasversale rispetto allo sviluppo planimetrico del fabbricato, con sovrastanti pannelli in cls. Le tamponature sono costituite da pannelli prefabbricati realizzati in cemento armato vibrato dello spessore di circa cm 20, rifiniti nella parte esterna a cemento faccia a vista, opportunamente disposti e sagomati a formare le diverse aperture degli accessi e delle finestre, mentre nella zona uffici, dalla parte interna, è stata realizzata una ulteriore tamponatura con forati e/o pareti in cartongesso.

La porzione di fabbricato al piano terra destinata ad uffici è accessibile soltanto dall'opificio e non dalla corte circostante i capannoni tramite una porta collocata in prossimità dell'accesso all'immobile, da essa si ha accesso diretto allo spazio dedicato all'ufficio. L'accesso al servizio igienico (dotato di antibagno) è posto sul retro dell'ufficio (munito di w.c., bidet, lavandino e doccia). La restante parte dell'opificio al piano terra è destinato ad attività artigianali ed è accessibile direttamente dall'esterno attraverso una grossa apertura carrabile disposta nella parete prospiciente la Via Val di Foro.

E' stato realizzato all'interno del capannone anche un piano soppalcato al di sopra dei vani adibiti a ufficio e servizio igienico, attraverso l'utilizzazione del solaio esistente sopra detti vani ed il montaggio di una scala interna in ferro. Tale ulteriore vano è stato tamponato perimetralmente e pavimentato con materiale ceramico. E' dotato di infisso di finestra in legno.

Il locale adibito ad uffici e quello adibito a servizi sono dotati di solaio ribassato posto ad una quota utile di circa m 3,00. Il vano ubicato nel piano soppalcato presenta un'altezza di m 2,70.

La pavimentazione è prevalentemente in gres porcellanato per la parte adibita ad uffici e servizi in genere, mentre i rivestimenti a parete dei servizi igienici sono in materiale ceramico. Il piano di calpestio dell'ampio vano produzione è realizzato con un pavimento di tipo industriale (massetto in conglomerato cementizio con finitura superficiale al quarzo).

L'accesso al capannone (la grande porta scorrevole del locale artigianale) è in ferro zincato, le finestre dell'ambito uffici sono costituiti da infissi in alluminio verniciato con vetri singoli. Gli infissi di finestre della zona produzione sono prive di infisso e dotate soltanto di chiusura in plexiglass (salvo



diverse determinazioni e più puntuali accertamenti).

Le porte interne sono in legno tamburato.

La zona adibita ad ufficio e servizi in genere è dotata di impianto elettrico, idrico per i bagni senza produzione di acqua calda. Sono presenti, inoltre, l'impianto elettrico a 3,00 KW per la zona artigianale del capannone realizzato a tenuta stagna con conduttori in rame sfilabili. La linea idrica è agganciata direttamente all'adduttrice comunale. L'opificio è dotato di rete di smaltimento delle acque reflue, che scarica nel collettore comunale. Sulla copertura del fabbricato sono visibili dalla mappa satellitare dei pannelli fotovoltaici ricadenti però solo in parte sulla porzione di proprietà dell'esecutato.

Alla costruzione è annessa una corte comune adibita a parcheggio ed area di manovra, spazi di manovra e stoccaggio di materiali. Essa è recintata per tre lati: la porzione verso la strada è priva di recinzione. La recinzione è costituita da un muro in blocchi di cemento con finitura faccia a vista di varie altezze. L'accesso carrabile alla corte avviene direttamente dalla Via Val di Foro attraverso una piccola rampa.

Il cortile è pavimentato in cemento industriale.

La superficie lorda dell'opificio è di complessivi mq 284,45 circa, di cui mq 248,08 circa per l'attività industriale e mq 18,18 circa per l'ufficio e servizi in genere. La superficie utile complessiva è di mq 256,57, di cui mq 241,14 circa per l'attività artigianale e mq 15,43 circa ad uso ufficio e servizi in genere; la altezza netta al piano terra per la zona produzione è in media di m 6,00 circa. La altezza netta dei locali dotati di solaio ribassato (ufficio e servizio igienico) è m 3,00 circa.

Il capannone confina per due lati con la corte comune, per un lato con il subalterno 9 (oggetto della presente procedura), per un lato con il subalterno 20 (oggetto della presente procedura) e per l'ultimo lato con capannone di altra ditta.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Zona produzione	248,08	x	95 %	=	235,68
Zona uffici, servizi igienici	18,18	x	100 %	=	18,18
Piano soppalcato	16,34	x	100 %	=	16,34
Totale:	282,60				270,20

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Valore minimo: 200,00

Valore massimo: 400,00

Note: O.M.I.

Domanda: Valore di compravendita unitario per capannoni industriali simili ubicati nella medesima zona

Valore minimo: 300,00

Valore massimo: 400,00



Note: Agenzie Immobiliari della zona

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 270,20 x 360,00 = 97.272,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Il piano soppalcato è totalmente abusivo e non sanabile con procedure di sanatoria (salvo diverse determinazioni dell'Ente) quindi si applica al suo Valore una decurtazione pari al 100%	-5.882,40

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 91.389,60

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 91.389,60

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Criterio di stima:

il sistema di stima adottato è quello sintetico-comparativo che prende a riferimento valori di compravendite già avvenute per beni simili, con valutazioni di mercato correnti in zona.

Definite le caratteristiche generali dei beni e le loro consistenze, si è proceduto alla determinazione del loro più probabile valore di mercato nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

Il parametro di riferimento adottato è quello comunemente impiegato nelle contrattazioni di compravendita, cioè la "superficie commerciale" espressa in metriquadrati, calcolata in generale come la somma della metà della superficie occupata dalle pareti esterne e della cosiddetta superficie interna lorda, cioè la superficie interna comprensiva degli ingombri dei tramezzi, ragguagliata con i coefficienti mercantili.

Occorre pertanto accertare il valore unitario da applicare agli immobili staggiti attraverso comparazioni con i prezzi di mercato acquisiti o comunque noti, concernenti altri beni immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari. Si è tenuto conto dei principi teorici dell'estimo e dei principi logici e metodologici che consentono l'oggettiva motivazione per una valida formulazione del giudizio di stima, pervenendo al più probabile valore tecnico economico del bene in relazione sia all'oggetto della valutazione che ai beni che con esso hanno rapporti.

Fra le caratteristiche intrinseche di un cespite si considerano l'orientamento e l'esposizione, la dimensione dei vani in relazione alla loro destinazione ed utilizzo, la distribuzione interna, la consistenza complessiva esterna, ecc..

Fra le caratteristiche estrinseche di un immobile si tiene conto del collegamento alla rete viaria in relazione all'accessibilità, alla possibilità di parcheggio ed alla mobilità, della carenza o presenza di servizi pubblici e commerciali e del collegamento con i centri urbani limitrofi.

Si è fatto riferimento ai valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Chieti Territorio Servizi Catastali riferiti al Comune di appartenenza dei beni staggiti, ai dati della Conservatoria dei Registri Immobiliari, alle informazioni assunte negli uffici tecnici comunali ed a quelli in possesso delle agenzie di mediazione immobiliare, Consulente Imm.re del Sole 24 ore, nonché ad indagini dirette.

Dopo opportune indagini in tal senso, tenuto conto delle caratteristiche dei luoghi e dei compendi oggetto dell'esecuzione, della destinazione urbanistica, dello stato di manutenzione e di



conservazione dei beni, della loro consistenza, della situazione inerente la conformità urbanistica ed edilizia, dell'esistenza di certificazioni di conformità e di agibilità, degli oneri che ne derivano ai fini della relativa regolarizzazione e della cancellazione delle formalità pregiudizievoli, considerato anche il momento di crisi del mercato immobiliare ed il sensibile rallentamento degli atti di compravendita ed altri elementi comparativi oggetto di indagine personale ed in ogni caso diffusamente noti nella zona, operando gli opportuni aggiustamenti (coefficienti mercantili, coefficienti di differenziazione, ecc.) e raffronti con riferimento ai singoli cespiti, i valori attuali unitari per metroquadrato di superficie, comprensivi, ove edificati, dell'incidenza dell'area di sedime dell'edificio stesso, della corte esterna e delle parti comuni del fabbricato (recinzioni, cancelli, dotazioni tecnologiche, quali citofono e illuminazione esterna, ecc., elementi questi ultimi non suscettibili di valutazione singola e separata), nonché delle condizioni imposte dallo strumento urbanistico ai fini della formazione della viabilità di accesso al compendio pignorato, siano non inferiori a quelli di seguito riportati.

Nella stima che segue è stata considerata anche l'incidenza delle pertinenze, annessi e connessi, delle aree e delle parti comuni dell'opificio industriale, anche se trattasi di beni ritenuti inalienabili separatamente (piazzale di manovra e parcheggio, viabilità, aree di stoccaggio, ecc.). Per essi il valore di stima è stato considerato ricompreso in quello strettamente attinente all'opificio industriale in termini di incidenza sul valore.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	capannone artigianale	270,20	0,00	91.389,60	91.389,60
				91.389,60 €	91.389,60 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 4.902,95

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 86.486,65

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 330,00

Arrotondamento del valore finale: € 6,65

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 86.150,00

data 11/04/2026

il tecnico incaricato
arch. RAFFAELE MEDORO

