



TRIBUNALE DI CHIETI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 73/2020 R.G.E.

XXXXXXXXXXXXX

Giudice Dott. Francesco Turco

PERIZIA di STIMA IMMOBILIARE SUPPLETIVA ALLA PERIZIA DEL 05/03/2021

Lanciano, 05/11/2021

Il Tecnico CTU

Arch. Armando Di Primio



Il sottoscritto Arch. Armando Di Primio, regolarmente iscritto c/o l'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti Conservatori della Provincia di Chieti al n°1081, regolarmente iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Chieti Sez. Architetti al n°136, Coordinatore per la Sicurezza in fase di progettazione e di esecuzione dei lavori in cantiere secondo il D.lgs. 81/2008, Master in Esperto della Tutela e Conservazione del Patrimonio Culturale ed Artistico, Master in CTU e CTP, regolarmente iscritto in qualità di Certificatore Energetico c/o la piattaforma ENEA Regione Abruzzo (Sistema Informativo della Regione Abruzzo per la Certificazione Energetica e Catasto Energetico degli Edifici) al n°790, titolare di vari altri corsi, seminari, convegni, attestati di perfezionamento ed aggiornamento professionale secondo le attuali disposizioni creditizie formative; con studio professionale in Lanciano alla Via C. De Titta n.13, per espressa nomina dell'On. Giudice Dott. Francesco Turco, del Tribunale di Chieti Sez. Esecuzioni Immobiliari, in qualità di perito stimatore per la valutazione e la verifica dei beni pignorati di cui al procedimento esecutivo n.73/2020 R.G.E., ha redatto la presente **relazione di PERIZIA di Stima Immobiliare SUPPLETIVA**, in conseguenza della convocazione in udienza del **08/10/2021** e delle richieste avanzate dalle parti. Pertanto secondo le notizie assunte direttamente e/o indirettamente, vista la documentazione

in atti e la documentazione reperita ed allegata, oltre all'analisi visiva ed obiettiva effettuata in loco durante i sopralluoghi intrapresi, secondo quanto conferito e domandato dall'On. Giudice ed in particolare **secondo i quesiti di seguito indicati ai quali già è stato dato esaustivo riscontro e che pertanto si riportano come da Perizia di Stima Immobiliare del 05/03/2021 depositata telematicamente, è stata avanzata richiesta integrativa di riformulazione delle stime redatte in ragione delle osservazioni post proprio deposito peritale delle quali bisognerà tenere conto nella presente:**

- 1) *prima di ogni attività controlli la completezza dei documenti prodotti ai sensi dell'art.567, secondo comma c.p.c., segnalando immediatamente non solo quelli mancanti, ma anche quelli non idonei;*
- 2) *identifichi e descriva il bene pignorato con i confini e i dati catastali e l'indicazione dell'atto di provenienza e della relativa trascrizione e verifichi la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento;*
- 3) *indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato;*
- 4) *ricostruisca attraverso la documentazione di cui all'art.567, secondo comma c.p.c., vicende giuridiche degli*

immobili per la durata del ventennio precedente alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento, identificando, quindi, tutti i proprietari per il detto periodo e precisando se sussista continuità delle trascrizioni e quali siano i diritti della parte esecutata;

- *5) in caso di immobili urbani non ancora accatasti o con accatastamento non aggiornato, produca in opportuna riduzione grafica, i disegni per il perfezionamento della pratica presso l'U.T.E. e specifichi l'esistenza di tale condizione in calce alla descrizione del bene predisposto per l'avviso d'asta;*
- *6) accerti la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa ex. art. 173bis att. c.p.c.;*
- *7) provveda ex art. 173bis att. c.p.c. nrr. 7,8 e 9, come introdotti dal DL nr. 83/15 conv. in L. nr. 132/15;*
- *8) in caso di immobili urbani, accerti la conformità o meno degli stessi alla normativa urbanistica alla luce della L. 47/85 e successive norme;*

- 9) *accerti la situazione di possesso, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti di locazione o affitto registrati in data antecedente al pignoramento;*
- 10) *accerti l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;*
- 11) *accerti l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque non risulteranno non opponibili all'acquirente;*
- 12) *determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro, a norma del disposto di cui all' art. 568, secondo comma c.p.c. come introdotto ex. DL. nr. 83/15;*
- 13) *dica se il compendio pignorato debba essere posto in vendita in uno o più lotti, precisando, per ogni ipotesi la descrizione esatta da riportare nella emananda ordinanza*

*di vendita (ubicazione, consistenza, confini e dati catastali)
ed il relativo prezzo d'asta;*

- *14) descriva analiticamente tutte le formalità pregiudizievoli che dovranno essere cancellate con l'emanando decreto di trasferimento;*
- *15) riferisca il tutto con relazione scritta, anche su supporto informatico (DVD) corredata dai relativi elaborati (disegni, eventuali foto, descrizione per avviso d'asta e questionario riassuntivo dei dati essenziali);*
- *16) ESPRIMA UN PARERE IN RELAZIONE ALLA PROBABILITA' CHE DALLA VENDITA POSSA RICAVARSI UN PREZZO SUPERIORE DEL 50% DEL VALORE DEL BENE.*
- *17) verifichi le certificazioni ex. art. 6 D.Lvo 311/06;*

COMPLETEZZA DOCUMENTALE

Nella documentazione visionata e depositata in Atti sono presenti, e/o rilevabili tramite giusti accessi agli atti c/o gli Enti preposti, i seguenti documenti essenziali ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c. :

- ATTO DI MUTUO FONDIARIO:

rep. n.56406 Raccolta n. 25846 del 19 Maggio 2009, stipulato tra "xxxxxxxxxx" p.iva xxxxxxxxxxxx, con sede in xxxxxxxxxxxx e la Società "xxxxxxxxxx", p.iva xxxxxxxxxxxx, con sede in xxxxxxxxxxxxxxxx, Atto Pubblico rogato dal Dott. Notaio Germano De Cinque sede di Chieti, reg.to in atti il 21/05/2009 al n.9578 R.G. e n.6396 R.P..

In suddetto atto veniva stipulato, tra le parti in essere, un mutuo fondiario ipotecario della somma di € **1.120.000/00** (diconsi euro unmilionecentoventimila/00) per la durata di n. 15 (quindici) anni mediante pagamento di n. 180 rate mensili di ammortamento, scadenti al fine di ogni mese, dell'importo unitario di € 3.879,39 (diconsi euro tremilaottocentosettantanovevirgolatrentanove) a cominciare dalla prima che scadeva il 31/07/2009.

Interveniva nel medesimo Atto di Mutuo, oltre la Banca e la Società xxxxxxxx, anche il terzo datore di ipoteca nella persona del Sig. xxxxxxxx, nato a xxxxxxxx il xxxxxxxx, C.F. xxxxxxxx per il diritto di proprietario 1/1 in regime di separazione dei beni, il quale, sin da allora, prestava il suo preventivo consenso a che la banca iscrivesse il nuovo credito ai fini della prelazione ipotecaria per la somma concordata in atti.

A garanzia del capitale mutuato, dei relativi accessori e di tutte le obbligazioni derivanti dal medesimo contratto, veniva accettata e quindi stabilita dalle parti l'iscrizione di Ipoteca Volontaria sui seguenti immobili contraddistinti catastalmente al **F.22 part.lla n.234 Sub 1-3-4-6-7-8 del Comune di Francavilla al Mare (CH)**.

Per effetto di suddetto atto, alla Banca (dicasi oggi xxxxxx) a garanzia del capitale mutuato venivano ipotecati: “un'Area Urbana **Sub 1**, di consistenza catastale pari a 9223 Mq (invariata), locali depositi e uffici adibiti ad attività varie **Sub 3-4-6-8 (OGGI fusi e costituiti nel nuovo SUB 10), cat. D/1 Opifici (OGGI cat. D/8 edifici per esigenze commerciali), e un altro edificio classificato opificio D/1 al **Sub 7 (Cabina Enel, invariata)**”.**

- NOTA DI TRASCRIZIONE:

con nota di Trascrizione del 05/10/2020 reg. gen. n.14384 reg. part. n.10900 si evidenziano:
nella Sezione A/Generalità - Atto Giudiziario del 07/08/2020 rep. n.632, specie Atto Esecutivo o Cautelare, descrizione 726 Verbale di Pignoramento Immobili presentato dall'Avv. xxxxxxxxxxx di Chieti. Nella sezione B-Immobili vengono

contraddistinti: immobile n.1 Foglio n. 22 part.lla n. 234 Sub 1, Area Urbana, immobile n.2 Foglio n. 22 part.lla n. 234 Sub 7 cat. D/1-OPIFICI, immobile n.3 Foglio n. 22 part.lla n. 234 Sub 10 cat. D/8-FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE COMMERCIALI, tutti gli immobili risultano ubicati nel Comune di Francavilla al Mare (CH). Nella sezione C-Soggetti, a favore: **XXXXXXXXXX** con sede in XXXXXXXXXXX, P.I. XXXXXXXX, per il diritto di proprietà e di quota 1/1; contro: **XXXXXXXXXX**, con sede in XXXXXXXX, P.I. XXXXXXXX, per il diritto di proprietà e di quota 1/1.

- ATTO DI PRECETTO:

non direttamente rilevato tra gli atti trasmessi telematicamente, ma indicato che fu redatto dalla **XXXXXXXX** P.I. XXXXXXXX, con sede in XXXXXXXX, per il tramite del proprio procuratore legale, e notificato alla parte morosa individuata nella Società **XXXXXXXX** P.I. XXXXXXXXXXX, con sede in XXXXXXXXXXX; notifica avvenuta in **data 29/05/2020** come da nota di iscrizione a ruolo della esecuzione immobiliare in oggetto.

L'atto di Precetto in essere è stato redatto e trasmesso alla parte esecutata, sicuramente come avviene normalmente per prassi, per constatata morosità nei pagamenti delle rate scadute

previste nel piano di ammortamento finanziario ed in forza dei patti contrattuali stipulati (Atto di Mutuo Fondiario) e della normativa che regola il credito fondiario in caso di mancato pagamento delle somme dovute.

- ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE:

non direttamente rilevato tra gli atti trasmessi telematicamente, ma esso si può evincere vuoi dalla nota di iscrizione a ruolo della esecuzione immobiliare in oggetto, vuoi dalla nota di trascrizione del pignoramento c/o l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chieti. Esso fu redatto in favore della **xxxxxxx** P.I. **xxxxxxxxxxx**, con sede in **xxxxxxxxxxx**, per il tramite del proprio procuratore legale, contro la parte morosa individuata nella Società **xxxxxxxxxxx** P.I. **xxxxxxx**, con sede in **xxxxxxxxxxx**; pignoramento avvenuto con Atto Giudiziario del Tribunale di Chieti **rep. n.632 del 07/08/2020**, consegnato dall’Ufficiale Giudiziario al Creditore in **data 02/09/2020**, successivamente trascritto c/o l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chieti con Nota di Trascrizione del 05/10/2020 reg. gen. n.14384 reg. part. n.10900.

- CERTIFICATO NOTARILE:

il certificato notarile sostitutivo ex art. 567 c.p.c., prodotto in Atti dal Procuratore alle liti della **XXXXXXXXXX** P.I. **XXXXXXXXXX**, nella persona dell'Avv. **XXXXXXXXXX** di Chieti, certificante ed attestante le risultanze delle visure catastali e ipotecarie alla data del **14/10/2020** a firma del Dott. Notaio Marcello Porfiri, con sede in 47521 Cesena (FC) Via Albertini n.12, riporta in sé i dati catastali e ipotecari, indicando che la Società **XXXXXXXXXX** P.I. **XXXXXXXXXX**, con sede in **XXXXXXXXXX**, è proprietaria per 1/1 dei seguenti immobili oggetto di Ipoteca Volontaria con Atto di Mutuo Fondiario: **Catasto Fabbricati F.22 del Comune di Francavilla al Mare (CH) part.lla n.234 Sub 1 Area Urbana, Catasto Fabbricati F.22 del Comune di Francavilla al Mare (CH) part.lla n.234 Sub 7 cat. D/1 Opifici, Catasto Fabbricati F.22 del Comune di Francavilla al Mare (CH) part.lla n.234 Sub 10 cat. D/8 fabbricati costruiti per esigenze commerciali.**

Detti immobili risultano ipotecati in favore della **XXXXXXXXXX** P.I. **XXXXXXXXXX** (ex **XXXXXXXXXX**) per effetto di ATTO DI MUTUO FONDIARIO STIPULATO in data 19/05/2009 rep. n.56406/25846 e registrato in data 21/05/2009 reg. gen.

n.9579 e reg. part. n.2055, rogato dal Dott. Notaio Germano De Cinque in Chieti.

Il certificato notarile, oltre all'iscrizione di ipoteca volontaria di cui sopra, riporta le seguenti trascrizioni: nel ventennio antecedente il pignoramento, le unità immobiliari distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Francavilla la Mare (CH) al F.22 con i mappali 234 sub 1, 234 sub 3, 234 sub 4, 234 sub 6, 234 sub 7 e 234 sub 8 risultavano di piena ed esclusiva proprietà della Società "XXXXXXXXXXXXXXXX" con sede in XXXXXXXXXXXX, in virtù di Atto autentico dal Dott. Notaio Germano De Cinque, allora Notaio in Fara Filiorum Petri, in data 19/04/1980 rep. n.13392, trascritto a Chieti il 29/12/1984 al n.18436 reg. gen. e al n.15690 reg. part.

In data 21/05/2009 n.9578 reg. gen. e n.6396 rag. part., con Atto Pubblico di Compravendita del 19/05/2009 rep.n. 56404/25845, rogato dal Dott. Notaio Germano De Cinque in Chieti, la società "XXXXXXXXXXXX" con sede in XXXXXXXXXXXXXXX, p.iva XXXXXXXXXXXXXXX, ha venduto alla società XXXXXXXXXXXXXXX P.I. XXXXXXXXXXXXXXX, con sede in XXXXXXXXXXXXXXX, la piena proprietà, tra l'altro, delle unità immobiliari distinte con i mappali 234 sub 1, 234 sub 3, 234

sub 4, 234 sub 6, 234 sub 7 e 234 sub 8 del foglio 22 del Catasto Fabbricati del Comune di Francavilla al Mare (CH).

Pertanto, il Notaio Dott. Marcello Porfiri riporta che: la **proprietà della xxxxxxxxxxxx P.I. xxxxxxxxxxxx, è regolarmente pervenuta, con il suddetto Atto di Compravendita rogato nel 2009, dalla società “xxxxxxxxxxxxx”** con sede in xxxxxxxxxxxx, p.iva xxxxxxxxxxxx, la quale era piena proprietaria degli immobili sin dal 1980.

Alla luce di quanto sopra riportato e illustrato si può ritenere sufficiente la documentazione prodotta e/o reperita in atti per i fini in essere, e che essa risulta sostanzialmente conforme rispetto i beni immobili ipotecati e oggetto di esecuzione immobiliare, così come meglio verranno indicati di seguito.

DESCRIZIONE DEL BENE E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Gli immobili sottoposti ad E.I. n.73/2020 risultano ubicati nel Comune di Francavilla al Mare (CH) al piano terra (PT) e piano primo (P1 o rialzato o ammezzato/soppalcato) in C.da Foro n.97, all'interno di un'ampia area urbana di 9223 Mq (part.lla 234 Sub 1) di proprietà della Società xxxxxxxxxxxx P.I. xxxxxxxxxxxx, un'area dalle caratteristiche intrinseche ed

estrinseche di tipo misto: zona agricola sul versante lato fiume Foro, zona residenziale-industriale sul versante lato S.P. 214 denominata Val di Foro, quindi una zona prettamente agricola-industriale ma anche parzialmente urbanizzata, nelle vicinanze della strada provinciale 214 che risulta essere un importante asse di collegamento viario, tra i vari paesi limitrofi al Comune di Francavilla al Mare e dell'entroterra, per immettersi dalle montagne e colline abruzzesi sulla Strada Statale Nazionale Adriatica situata parallelamente alla omonima costa Adriatica e viceversa.

Area agricola-industriale-urbanizzata dunque ben collegata con le altre reti infrastrutturali e di viabilità con le zone limitrofe quali: il raccordo autostradale A14, per il tramite del relativo casello autostradale posto all'uscita-ingresso Francavilla al Mare-Pescara Sud, che permette il rapido collegamento con tutto il restante territorio Abruzzese e non, la presenza delle vicine gallerie "San Silvestro-San Salvatore" che dal Comune di Francavilla al Mare permettono il rapido collegamento tra due centri importanti come le Province di Chieti e Pescara, e appunto la vicina Strada Statale Nazionale Adriatica che consente di raggiungere facilmente tutte le

località costiere e quindi anche il mare con le relative strutture di balneazione e di intrattenimento estive.

Gli immobili in parola, hanno subito nel tempo varie modifiche planovolumetriche e di destinazioni d'uso, dal 1966 (anno del primo Permesso di Costruzione) sino a raggiungere l'aspetto e le consistenze attuali, secondo lo stato di fatto rilevato in sede dei sopralluoghi avvenuti in situ in data 12/02/21 e 22/02/21.

Gli immobili si presentano in sufficienti condizioni di stato d'uso e di manutenzione, nonostante le varie trasformazioni e cambi di destinazione d'uso avvenuti in questo lungo lasso temporale a far data del 1966.

Gli immobili oggetto della presente perizia risultano essere nello specifico: un'ampia Area Urbana di complessivi 9223 Mq catastali derivante da un lotto originario di 13623 Mq catastali (come da Tipo Mappale del 08/05/1995 a firma dell'Arch. Mario Di Nisio), lotto di terreno sul quale risultano realizzati più corpi di fabbrica in epoche diverse che costituiscono un complesso di capannoni a struttura mista metallica e c.a., tettoie annesse a struttura metallica, il tutto adibito ad uso commerciale-deposito-magazzino e relativi locali uffici siti al piano terra (PT) e al piano primo (P1, piano

ammezzato e/o rialzato), con una notevole restante parte di Area Urbana, di cui sopra, adibita a piazzale e parcheggi esterni (superficie non coperta).

La sommatoria tra le superfici coperte e scoperte dell'intera part.lla 234 del F.22, considerando appunto l'area totale del lotto originario pari a 13623 mq, indica per differenza matematica, una superficie coperta che risulterebbe pari a 4400 mq catastali e una superficie scoperta pari a 9223 mq (Area Urbana).

L'Area Urbana risulta individuata catastalmente al F.22 part.lla n.234 Sub 1, i capannoni e la tettoia oggetto di E.I. al F.22 part.lla n.234 Sub 10 cat. D/8 e infine, risulta sottoposto a E.I. n.73/2020 R.G.E. anche un edificio individuato catastalmente al F.22 part.lla n.234 Sub 7 cat. D/1, che risulta essere nello specifico una Cabina Enel con annessa servitù dell'impianto elettrico fornito alla Società xxxxxxxxxx. Il tutto risulta ubicato nel Comune di Francavilla al Mare (CH) in C.da Foro n.97.

I fabbricati e le aree esterne, di cui sopra, si presentano quindi, essendo stati realizzati in diverse epoche e fasi di costruzione (sin dal 1966), in sufficiente stato d'uso e di conservazione senza alcuna necessità di immediate opere e/o interventi di

particolare manutenzione straordinaria e di adeguamento sismico (strutturali), ad eccezione di quelle opere che di solito si usa programmare nell'arco di un tempo ben definito (manutenzioni ordinarie-straordinarie, ristrutturazioni edilizie-impiantistiche, ecc...), infatti non sono state rilevate, in sede dei **sopralluoghi del 12/02/2021 e del 22/02/2021**, particolari criticità e/o imperfezioni, soprattutto di natura strutturale, che potrebbero in un qualche modo pregiudicare le caratteristiche generali dell'immobile siano esse di natura intrinseca che estrinseca, condizioni che altrimenti di conseguenza avrebbero potuto influire in modo considerevole sulla valutazione economica negativa degli stessi.

Il sito ove è stato promosso e realizzato il “complesso industriale”, è un lotto di terreno di natura pianeggiante sul quale risultano oggi realizzati vari capannoni, con diversi locali adibiti a: uffici, ambienti commerciali, depositi, magazzini, servizi igienici e annesse tettoie, con corti, piazzali e aree esterne di pertinenza, delimitate in parte da recinzioni e cancelli, in parte da murature e infine aperte verso le aree/zone agricole limitrofe. L'ingresso alla proprietà avviene dalla S.P. 214 Val di Foro attraverso accessi carrabili e pedonali.

L'Area Urbana è individuata planimetricamente, dunque catastalmente, da una forma poligonale irregolare non riconducibile quindi a forme geometriche tecnicamente ben definite e/o lineari; essa consta di complessivi 9223 Mq catastali salvo più precisi dati e confini. Il complesso degli edifici realizzati e presenti su detta Area Urbana, ad eccezione del capannone con annessa tettoia individuati catastalmente dal F.22 part.IIa n.234 Sub 9 che non sono inclusi nella presente E.I. 73/2020 R.G.E., si mostra invece come una sorta di “agglomerato” di costruzioni miste e tettoie a struttura metallica di diversa natura e epoca realizzativi, che formano planimetricamente un insieme di corpi geometrici lineari ben definiti. Gli edifici principali individuati catastalmente dal F.22 part.IIa 234 Sub 10 cat. D/8, presentano una forma in pianta piuttosto regolare riconducibile all'aggregazione di rettangoli e trapezi, con lati occupanti una superficie coperta della “lunghezza” complessiva di circa 92.30 ml e di circa 37.60 ml di “larghezza”, desunta dai rilievi metrici effettuati in loco e riportati in ambiente lavorativo di tipo cad.

In più, nell'E.I. 73/2020 R.G.E., è incluso, come detto, un altro manufatto riscontrabile catastalmente al F.22 part.IIa 234 Sub 7 cat. D/1, posto planimetricamente e quindi graficamente

tra i Sub 10 e 9 di cui sopra, esso risulta essere di fatto una Cabina Enel, con annessa servitù Enel, realizzato su due livelli di piano e dalle dimensioni in pianta di circa 3,82 ml X circa 5,62 ml.

Il complesso di edifici individuati dal Sub 10 si sviluppa da una parte in due piani fuori terra (PT e P1 o Piano rialzato/ammezzato) che essendo di epoche e manufatture diverse hanno di conseguenza caratteristiche costruttive, intrinseche ed estrinseche, diverse tra loro, vi sono infatti parti strutturali in pannelli prefabbricati in c.a., altre in struttura mista con pilastri e travi in c.a. e pareti in laterizio forato, mentre i soppalchi e quindi i piani rialzati/ammezzati sono principalmente costituiti da strutture metalliche, pannelli coibentati e di alluminio con infissi in vetro per quanto concerne la divisione degli spazi principali interni che in parte risultano suddivisi anche da pareti in cartongesso con struttura in alluminio; mentre dall'altra parte, il complesso di edifici è contornato da una grande tettoia, aperta su 2 lati, con struttura portante in acciaio costituita da pilastri di tipo HEA 200 ancorati a terra mediante piastre metalliche e tirafondi di varie dimensioni; travi orizzontali in profili di tipo IPE200 che sostengono capriate metalliche sulle quali poggia una

copertura in lamiera grecata a 2 falde inclinate in senso opposto, tutta la struttura che compone la grande tettoia del Sub 10 è suddivisa in due parti pressoché speculari ma non tra loro simmetriche, così come meglio riportato negli elaborati grafici a corredo. Tutti i collegamenti tra le varie membrature metalliche, principali e secondarie, sono bullonati e risultano ben ancorati a terra.

Si osserva infine, che la suddetta struttura in acciaio che compone la grande tettoia del Sub 10 è apparsa generalmente ben eseguita, senza deformazioni e/o lesioni di sorta che possano inficiare la stabilità e la sicurezza dell'opera stessa.

I tramezzi degli uffici e dei locali che si trovano sia al piano terra (PT) che al piano primo (P1 o Piano Rialzato/Ammezzato), sono formati, per la maggior parte, da pannelli in cartongesso con struttura in alluminio, da pannelli di tipo sandwich composti da due lamiere in acciaio zincato e interposta resina poliuretana espansa di spessore 4cm. Le pareti esterne dell'intero corpo di fabbrica principale sono realizzate in parte con tamponature di laterizio forato intonacate da ambo i lati (esterno e interno) e in parte con blocchi di cemento, eccezion fatta per qualche parete non intonacata all'interno dei locali deposito-magazzino lasciate

con forati a vista. All'esterno tutte le pareti risultano tinteggiate di colore giallo sabbia per i prospetti principali e di colore bianco/grigio su quelli laterali e posteriori. All'interno il colore predominante è il bianco ad eccezione di qualche piccola parete con tinta diversa ("atrio" d'ingresso agli uffici del PT e pareti interne degli uffici medesimi).

Sostanzialmente la manifattura delle opere risulta ben eseguita e priva di evidenti manchevolezze o gravi difetti costruttivi.

Pertanto le opere in c.a. e acciaio afferenti le strutture portanti sopraindicate, degli edifici individuati dal Sub 10 cat. D/8 ad uso commerciale ed altro siti in C.da Foro n.97 di Francavilla al Mare (CH), possono ritenersi sostanzialmente e staticamente idonei agli usi per cui essi sono destinati, salvo ulteriori verifiche non al momento effettuate e/o richieste.

I capannoni commerciali del Sub 10 cat. D/8, hanno una superficie coperta lorda pari a circa 1215 Mq, mentre le n.2 tettoie del medesimo Sub 10 cat. D/8 hanno una superficie coperta lorda rispettivamente pari a circa 47 mq e circa 1453 Mq, per un totale di superficie coperta da tettoie pari a circa 1500 mq; infine la Cabina Enel del Sub 7 cat. D/1 ha una superficie coperta lorda pari a circa 21,47 Mq.

Il tutto risulta contraddistinto planimetricamente, secondo i sopralluoghi e i rilievi effettuati, nel modo seguente.

Il piano terra (PT), parte dei capannoni al Sub 10, è adibito principalmente in locali ad uso depositi/magazzini, e in parte a locali commerciali e uffici con annessi servizi igienici, così come meglio individuati, partendo dalla lettura dei disegni in pianta da sinistra verso destra e dall'alto verso il basso (in senso orario):

- locale DEPOSITO di circa 172,80 mq con annesso WC di servizio di circa 3,50 mq;
- in adiacenza a suddetto deposito N.2 locali UFFICI rispettivamente di circa 47,30 mq e di circa 23,50 mq;
- locale DEPOSITO/MAGAZZINO di circa 210,10 mq;
- locale DEPOSITO/MAGAZZINO, nella maggior parte soppalcato, di circa 379,00 mq;
- locale DEPOSITO/MAGAZZINO di circa 190,00 mq;
- locale SPOGLIATOI, accessibile solo dall'esterno, di circa 19,60 mq, con annesso locale ingresso-ANTIBAGNO di circa 7,50 mq e doppi SERVIZI IGIENICI, uno di circa 2,70 mq, l'altro di circa 2,65 mq;
- continuando la lettura grafica del PT, si trovano altri locali per SERVIZI IGIENICI, accessibili dall'interno per il tramite

dell'area commerciale (reception), composti da un locale ANTIBAGNO di circa 6,70 mq e doppi SERVIZI IGIENICI entrambi di circa 2,40 mq cad. per un totale complessivo di circa 4,80 mq;

- locale UFFICIO di circa 12,10 mq;

- locale RECEPTION di circa 48,00 mq;

- INGRESSO, alla reception e ad altri locali, coperto da TETTOIA di circa 47 mq;

la parte del Sub 10 cat. D/8 al PT, come sopra descritta e individuata, consta quindi di circa **1130,25 mq utili complessivi per i locali interni** oltre l'ingresso esterno con tettoia di circa 47 mq.

Ai circa **1130,25 mq utili complessivi per i locali interni, vanno sommate le incidenze delle murature e tramezzi, per un totale di superficie lorda, vuoto per pieno, pari a circa 1215 mq per il PT.**

Inoltre al PT esiste l'altra porzione del Sub 10 cat. D/8, intervallata dal Sub 9 non oggetto di E.I. n.73/2020 R.G.E., individuata dalla grande TETTOIA con STRUTTURA METALLICA che occupa, come detto in precedenza, una superficie coperta pari a circa 1453 mq.

Pertanto, considerando nella successiva stima la superficie totale lorda, vuoto per pieno, dei fabbricati (circa 1215 mq) e delle n.2 tettoie (circa 1500 mq) sopra elencati, si può ritenere attendibile una superficie lorda totale costruita al PT pari a circa 2715 MQ.

Il piano superiore P1 (piano rialzato/ammezzato) del Sub 10 cat. D/8 è adibito principalmente a locali uso ufficio-archivi oltre ad una parte destinata a deposito/magazzino (parte a soppalco), così come meglio individuati, partendo dalla lettura dei disegni in pianta da sinistra verso destra e dall'alto verso il basso (in senso orario):

- locale ARCHIVIO di circa 23,40 mq, con accesso indipendente per il tramite di una scala esterna in ferro posta sotto la tettoia in prossimità dell'ingresso al locale RECEPTION del PT;
- locale SOPPALCO aperto con doppia altezza sul PT, realizzato interamente con struttura metallica prefabbricata montata in opera, compresi i solai di calpestio e la scala di accesso al piano, esso è adibito a MAGAZZINO/DEPOSITO di circa 229,50 mq;
- locali ad uso UFFICI suddivisi mediante pareti in pannelli di alluminio e vetro, e pannelli del tipo di sandwich in lamiera

coibentata: primo UFFICIO di circa 19,30 mq, secondo UFFICIO di circa 11,65 mq e terzo UFFICIO di circa 12,60 mq (lettura grafica dall'alto verso il basso);

- locale ingressi interni/esterni al piano UFFICI mediante 2 scalinate, con disimpegno di circa 20,10 mq;

- locale SERVIZI IGIENICI con ANTIBAGNO di circa 2,45 mq e WC di circa 2,45 mq.

Dal piano terra (PT) si accede al piano superiore (P1/rialzato-ammezzato) ad uso Uffici attraverso n.2 scale, una interna ed una esterna al corpo di fabbrica principale. Mentre la parte a soppalco per uso deposito/magazzino ha la sua scala in ferro di accesso dal locale reception. Dunque l'archivio è l'unico locale indipendente con proprio accesso esclusivo al P1.

La parte del Sub 10 cat. D/8 al P1 (piano rialzato/ammezzato), come sopra descritta e individuata, consta quindi di circa **321,45 mq utili complessivi per i locali interni, per un totale di superficie lorda, vuoto per pieno (incidenza dei tramezzi/murature), pari a circa 350 mq.**

Sommando le superfici lorde sopra indicate, vuoto per pieno, ottenute dalla sommatoria dei due livelli di piano costruiti (PT e P1), si ricava una superficie lorda complessiva pari a circa 3065 MQ di cui 1565 MQ per i

fabbricati e 1500 MQ per le tettoie, che evidentemente si discosta dai 4400 MQ coperti derivanti dall'analisi matematica eseguita sui dati catastali del lotto, ma questo semplicemente perché sul lotto di terreno contraddistinto al F.22 part.lla n.234 insiste un ulteriore fabbricato, il Sub 9, che non è oggetto della presente relazione e dunque presumibilmente la sua superficie coperta lorda andrà a compensare i metri quadrati mancanti. Pertanto, essendo ben noto che il catasto comunque non è fonte probatoria, verranno presi come oggetto di stima i soli valori metrici direttamente rilevati sui fabbricati. Anche e soprattutto perché, non avendo eseguito riconfinazioni, apposizioni di termini e quanto altro in merito la verifica della reale consistenza del lotto di terreno, perché attività non richieste al momento, e che la Ditta proprietaria neppure era certa dei confini/limiti catastali esistenti, si deve considerare accettabile la quantità di lotto residua, derivante dalla quantità totale indicata nel Tipo Mappale del 1995, così come individuata agli atti e nelle visure catastali come Area Urbana Sub 1 di 9223 mq.

I capannoni, sopra descritti ed individuati, possono sostanzialmente usufruire anche di parte dell'area esterna

come parcheggi e/o sosta dei mezzi per le necessità delle attività che si svolgono al loro interno non essendoci alcun limite, confine e/o impedimento particolare ben definito che contraddistingua al meglio l'Area Urbana Sub 1 su cui i manufatti risultano realizzati, eccezion fatta per quelle porzioni di recinzioni-murature perimetrali che potrebbero indicare i confini catastali della stessa Area Urbana.

L'approvvigionamento idrico agli immobili in parola viene assicurato tramite allaccio alla rete comunale, lo scarico dei servizi igienici e delle acque piovane viene convogliato alla fogna comunale mediante opportune tubazioni sottotraccia.

L'impianto elettrico è del tipo industriale, servito da apposita Cabina Enel contraddistinta dal Sub 7 cat. D/1, che dovrebbe risultare in regola secondo le normative vigenti essendo i locali tutt'ora in uso ed adibiti ad attività commerciale di autoricambi e che la stessa Cabina Enel serve anche l'autofficina meccanica limitrofa, posta nel capannone contraddistinto al Sub 9 che non risulta sottoposto a E.I. 73/2020 R.G.E.

Mettendo tra loro a confronto i disegni desunti dai rilievi effettuati in sede di sopralluoghi, riportati in ambiente lavorativo cad, e gli elaborati tecnici agli atti

cronologicamente più recenti (ultimi accatastamenti e PdC in Sanatoria n.46 del 18/05/2016), si può evidenziare che:

l'accatastamento dell'Area Urbana al F.22 part.III n.234 Sub 1 a firma dell'Ing. Franco Di Muzio, redatto in data 20/04/1998 e presentato in data 28/04/1998 presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Chieti-Servizio Catasto Fabbricati, è riferito vuoi allo schema di individuazione planimetrica del perimetro geometrico del piano coperture dei fabbricati realizzati vuoi al perimetro geometrico dell'intera area contraddistinta dalla particella n.234, il tutto secondo i limiti-confini catastali dichiarati dal tecnico redattore e dalla proprietà, all'epoca Società xxxxxxxxxxxx, salvo altro e più precisi dati. Tenendo conto che trattasi di una rappresentazione grafica risalente a circa 23 anni fa, e che la scala adottata è di 1:1000, considerando la tolleranza di errore grafico-rappresentativo di 0,4 mm che può verificarsi su larga scala, si può ritenere che il suddetto elaborato catastale è apprezzabile nella forma e dimensioni, pertanto si farà riferimento per la successiva stima ai suoi 9223 Mq ivi riportati catastalmente, quindi la suddetta scheda catastale non necessita di sostanziali cambiamenti-aggiornamenti.

Per quanto concerne l'accatastamento della Cabina Enel al F.22 part.IIIa n.234 Sub 7 cat. D/1 a firma dell'Ing. Franco Di Muzio, redatto in data 16/01/1999 e presentato in data 01/06/1999 presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Chieti-Servizio Catasto Fabbricati, è riferito alla rappresentazione grafica in scala 1:200 del manufatto realizzato, individuandone confini catastali, altezze e consistenze. L'ingegnere riporta, all'epoca per conto della Società xxxxxxxx, che trattasi di un manufatto su due piani (PT e P1) di 26 mq catastali per piano, con rendita catastale per la cat. D/1, come da relativa visura per immobile, pari ad € 542,28. Il suddetto elaborato si può ritenere sostanzialmente conforme allo stato di fatto, vuoi perché la scheda docfa risale a circa 22 anni fa vuoi perché le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del manufatto non sembrerebbero essere state da allora mutate, seppure, in verità, nelle misure rilevate in loco (solo esternamente) e riportate in ambiente lavorativo cad, la metratura esterna lorda è di 21,47 mq per piano, ma vedremo in seguito che ciò non influirà sulla stima complessiva e quindi la suddetta scheda catastale non necessita di sostanziali cambiamenti-aggiornamenti.

Per quanto concerne il complesso di capannoni e delle n.2 tettoie contraddistinti al F.22 part.Illa 234 Sub 10 (ex Sub 3-4-6-8), cat. D/8 rendita catastale, come da relativa visura per immobile, pari ad € 11.960,00, essi risultano accatastati, secondo l'ultima planimetria in atti, per mezzo di **scheda docfa a firma dell'Arch. Ennio Mercurio in data 31/05/2016**, approvata dall'Agenzia del Territorio della Provincia di Chieti-Servizio Catasto Fabbricati in data 03/06/2016 prot. CH0052331. **In suddetta scheda docfa vengono soppressi dall'Arch. Mercurio, tecnico incaricato dall.Amm.re Unico della Società xxxxxxxxx nella persona della Sig.ra xxxxxxxx, i “vecchi” sub 3-4-6-8 per essere contestualmente fusi e costituiti nel “nuovo” e “unico” Sub 10 per effetto di “cambio di destinazione d’uso e rettifica di piccole difformità”.**

Nella medesima scheda docfa, il tecnico riporta l'elaborato planimetrico con l'elenco dei subalterni e part.Ille confinanti esistenti alla data di presentazione e così come doveva risultare lo stato di fatto nel suo insieme. In detto elaborato planimetrico, rappresentato in scala grafica 1:500, si evincono chiaramente l'Area Urbana Sub 1, la cabina Enel al Sub 7 e i fabbricati e le tettoie contraddistinte al “nuovo” Sub 10 con

l'indicazione delle scale e degli accessi ai vari piani-livelli. **II Sub 9, lo si ripete ancora, non è oggetto della presente relazione tecnica di perizia e stima immobiliare.**

Sempre nella medesima scheda docfa di cui sopra, oltre l'elaborato planimetrico, vengono inserite dal tecnico le piante catastali dei vari locali esistenti ai piani Terra e Primo, in scala di rappresentazione grafica 1:200.

Ebbene, dopo l'analisi vuoi documentale vuoi grafica degli elaborati sopra indicati, si può rilevare e riportare che:

la scheda docfa a firma dell'Arch. Ennio Mercurio in data 31/05/2016, approvata dall'Agenzia del Territorio della Provincia di Chieti-Servizio Catasto Fabbricati in data 03/06/2016 prot. CH0052331, unitamente gli allegati grafici in essa inseriti (elaborato planimetrico e piante catastali), che risultano essere le ultime planimetrie cronologicamente in atti, è pienamente conforme, non poteva essere diversamente, con quanto presentato dal medesimo Arch. Ennio Mercurio c/o il Comune di Francavilla al Mare con PdC in Sanatoria n.46 del 18/05/2016 nel quale il tecnico riporta, in scala architettonica rappresentativa 1:100 / 1:200, le tavole del progetto in sanatoria che doveva all'epoca corrispondere allo stato di fatto dei luoghi rilevati.

Secondo i rilievi metrici-fotografici effettuati in loco mediante i sopralluoghi del 12/02/21 e del 22/02/21, restituiti in ambiente lavorativo cad, si può evidenziare che i suddetti elaborati progettuali e catastali, a firma dell'Arch. Ennio Mercurio, non risultano perfettamente conformi, nella loro rappresentazione grafico-planimetrica, allo stato di fatto rilevato, seppure le quantità planovolumetriche totali sembrerebbero essere, salvo ulteriori verifiche al momento non richieste, sostanzialmente le medesime con le dovute tolleranze e approssimazioni del caso. Quindi ciò che emerge, con il semplice confronto grafico tra quanto redatto e riportato dal sottoscritto CTU e le tavole dell'Arch. Mercurio, è la differenza di organizzazione e quindi distribuzione degli spazi interni. Infatti alcuni locali interni al PT non vengono riportati dall'Arch. Mercurio, probabilmente perché realizzati in epoca successiva il PdC in Sanatoria n.46 del 18/05/2016, le differenze vengono di seguito riassunte in quanto è sicuramente più immediato il loro confronto grafico-visivo:

- la reception e l'ufficio che esistono all'interno del "locale commerciale", non vengono riportati nel progetto in sanatoria;
- lo stesso "locale commerciale" (dicasi reception) risulta anche diversamente suddiviso nelle quantità metriche e quindi

di superficie con l'adiacente locale deposito il quale nella realtà è anche in gran parte soppalcato con solaio in struttura metallica montato in opera con scala in ferro che permette l'accesso dal PT al P1 rialzato/ammezzato, cosa che non si evince dal progetto in sanatoria;

- i locali al PT, indicati dall'Arch. Mercurio come magazzini, pur se sostanzialmente conformi allo stato di fatto nella loro superficie planimetrica, risultano essere nella realtà locali adibiti ad uso ufficio, collegati tra loro e anche con gli adiacenti locali "commerciale" (dicasi reception) e deposito mediante porte interne;

- alcuni infissi porte e infissi finestre dei locali risultano essere planimetricamente in posizioni diverse e/o aperti-chiusi successivamente rispetto il progetto in sanatoria;

- le pareti divisorie dei locali ad uso ufficio al P1, sembrerebbero riportate nel progetto in sanatoria come veri e propri tramezzi dunque di un certo spessore quanto in realtà esse, come in precedenza indicato, risultano realizzate in pannelli di alluminio e vetro, e pannelli del tipo di sandwich in lamiera coibentata, quindi non portanti e facilmente removibili e/o modificabili all'occorrenza.

Le n.2 tettoie esterne ricomprese nel Sub 10 in esame, la prima a copertura di uno degli ingressi alla reception, di un ingresso ai depositi e uffici al PT, oltre che alla scala esterna che conduce al locale archivio del P1, mentre la seconda tettoia più grande, planimetricamente situata oltre il capannone contraddistinto dal Sub 9, che ricopre una vasta area aperta su 2 lati di superficie pari a circa 1453 mq, risultano essere sostanzialmente conformi graficamente tra i vari elaborati in atti con lo stato di fatto rilevato.

Per una migliore presa visione di quanto sopra illustrato si confrontino tutti gli elaborati grafici redatti e prodotti.

Dunque, a differenza dei Sub 1 Area Urbana e Sub 7 Cabina Enel, il **Sub 10**, così come riportato e rappresentato dall'Arch. Mercurio vuoi nel PdC in sanatoria n.46 del 18/05/2016 vuoi nell'accatastamento del 31/05/2016, approvato dall'Agenzia del Territorio della Provincia di Chieti-Servizio Catasto Fabbricati in data 03/06/2016 prot. CH0052331, necessita, secondo i rilievi metrici-fotografici effettuati in loco, di aggiornamenti e quindi variazioni planimetriche anche per il tramite di nuova sanatoria c/o gli Enti Preposti, affinché tutti gli atti corrispondano all'odierno stato di fatto. Si rende quindi sin da ora edotto qualsivoglia soggetto terzo interessato

all'eventuale acquisizione dei beni immobili sottoposti a E.I. 73/2020 R.G.E. di tale aspetto tecnico-burocratico che al momento non può essere valutato né per i costi né per le tempistiche all'uopo necessari. In alternativa si potrebbe riportare lo stato attuale degli immobili ante modifiche, cioè ripristinare tutte le varianti apportate, presumibilmente dopo l'anno 2016, secondo l'esatta rispondenza con gli elaborati progettuali e catastali depositati nell'iter di PdC in sanatoria n.46 del 18/05/2016. Ciò potrebbe risultare possibile anche perché le variazioni, sopra elencate, non comprendono parti essenziali e strutturali, bisognerebbe solo capire le eventuali esigenze e le destinazioni d'uso future degli immobili in parola per valutarne l'iter meno dispendioso.

Pertanto, per la valutazione di stima che segue, si farà riferimento alle quantità rilevate ed accertate dai sopralluoghi effettuati in situ oltre che ai dati catastali e/o progettuali più verosimili allo stato di fatto.

Si precisa inoltre che gli immobili risultano essere attualmente arredati nella parte degli uffici e dei servizi igienici, che risultano quindi completi di ogni accessorio per il loro utilizzo quotidiano, nonché sono forniti di tutte le utenze ed impianti necessari alla conduzione delle attività rinvenute al loro

interno, mediante i relativi servizi: idrico, fognario, elettrico e di telecomunicazioni.

I locali all'interno sono dunque dotati di tutti i servizi ed impianti tecnologici all'uopo necessari alla normale conduzione e/o locazione degli stessi.

Le aperture all'interno ed all'esterno dei locali sono munite di infissi porta e infissi finestra completi di ogni accessorio (maniglie, serrature, guarnizioni, mostre, telai, controtelai, vetri, ecc...), in particolare le porte interne sono per alcuni locali in legno tamburato non pregiate, per altri locali in alluminio anodizzato con parti in vetro e/o pannelli, mentre gli infissi finestra sono per la maggior parte dei casi del tipo in alluminio anodizzato con vetro camera, verniciate di colore prevalentemente bianco e in altri casi nero (ingressi alla reception), eccezione per i servizi igienici che hanno infissi in legno con vetro semplice piuttosto datati. I depositi e i magazzini hanno gli ingressi/accessi chiusi all'esterno mediante serrande avvolgibili in alcuni casi automatizzate.

Gli ingressi, carrabili e pedonali, all'Area Urbana Sub 1 e quindi al resto degli edifici in essa compresi, sono provvisti di cancelli in ferro non direttamente e/o immediatamente visibili dalla strada perché non prospicienti e dunque in posizione

arretrata rispetto la vicina SP 214 denominata Val di Foro. L'Area Urbana Sub 1 risulta asfaltata per circa la totalità della sua superficie che è quindi adibita a piazzale e parcheggi esterni.

All'interno dei locali, la pavimentazione risulta essere realizzata, per quanto concerne i locali ad uso ufficio al PT con listelli in laminato di diverse dimensioni e colori "simil parquet"; per quanto concerne tutti i servizi igienici presenti al PT, essi risultano pavimentati e parzialmente rivestiti con piastrelle di ceramica di terza scelta e comunque datati; per quanto concerne i restanti locali del piano terra (PT), depositi-magazzini e reception, si riscontra che essi sono stati lasciati con massetto cementizio di tipo industriale a vista.

I locali ad uso archivio e ufficio al P1 hanno pavimenti in piastrelle di ceramica di terza scelta e datati. I servizi igienici al P1 hanno pavimenti e rivestimenti realizzati con piastrelle di ceramica di terza scelta e comunque datati. Le n.2 scale, una esterna e l'altra interna, che conducono ai locali uffici e servizi igienici del P1 sono realizzate in c.a. con pedate e alzate rivestite da lastre di marmo.

Mentre le altre n.2 scale esistenti, una esterna di accesso al locale archivio e una interna di accesso al locale soppalco, sono in metallo.

Tutti i servizi igienici, vuoi del PT vuoi del P1, presentano i pezzi sanitari all'uopo indispensabili come: lavabi e w.c. (senza docce e bidet), completi di rubinetterie, scarichi ed ogni altro accessorio, ma non risultano essere fruibili da persone diversamente abili.

L'impianto termico, soltanto per i locali ad uso ufficio posti al PT e P1, è costituito da condizionatori (pompe di calore) con motori elettrici (unità esterne) e terminali (split) posizionati a parete all'interno degli ambienti climatizzati.

L'acqua calda sanitaria nei bagni è garantita mediante l'utilizzo di scaldabagni elettrici. Non vi è quindi alcuna caldaia a gas metano e/o gpl.

L'impianto elettrico impegnato è del tipo industriale.

Tutte le componentistiche, intrinseche ed estrinseche, che caratterizzano gli edifici nel loro complesso possono ritenersi di sufficiente qualità e fattura, senza alcun pregio storico-architettonico.

Le aree esterne scoperte, adibite a: deposito "a cielo aperto" di materiali di risulta ed altro inerenti l'attività limitrofa di

autofficina-gommista (Sub 9), parcheggi, aree di sosta e di manovra dei mezzi, piazzali di carico e scarico materiali risultano essere quindi asfaltate per la maggior parte della superficie, e in parte (officina) lasciate con massetto cementizio di tipo industriale.

Gli immobili eseguiti, di proprietà della Società xxxxxxxxxxxx P.I. xxxxxxxxxxxx, con sede in xxxxxxxxxxxx, risultano quindi dichiarati e contraddistinti al Catasto Fabbricati Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Chieti al **F. 22 part.lla 234 del Comune di Francavilla al Mare (CH): Sub 1 Area Urbana consistenza catastale pari a 9223 Mq, Sub 7 cat. D/1 rendita catastale pari a € 542,28, Sub 10 cat. D/8 rendita catastale pari a € 11.960,00.**

Per quanto concerne i **confini catastali della part.lla n.234** si possono indicare le seguenti Ditte intestatarie:

- **part.lla n.564** (catasto terreni): ditta xxxxxxxx proprietà 1/2 e ditta xxxxxxxx proprietà 1/2;
- **part.lla n.4562** (catasto fabbricati: unità collabente): ditta xxxxxxxxxxxx proprietà 1/2 e ditta xxxxxxxxxxxx proprietà 1/2;
- **part.lla n.4216** (catasto terreni): Ente Urbano;
- **part.lla n.679** (catasto terreni): ditta xxxxxxxx proprietà 1/1;
- **part.lla n.4093** (catasto terreni): Ente Urbano;

- **part.lla n.4093 Sub 15** (catasto fabbricati): ditta xxxxxxxx proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni;
- **part.lla n.4093 Sub 16** (catasto fabbricati): ditta xxxxxxxx proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni;
- **part.lla n.4093 Sub 17** (catasto fabbricati): ditta xxxxxxxx proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni;
- **part.lla n.4093 Sub 21** (catasto fabbricati): ditta xxxxxxxx proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni e ditta xxxxxxxx proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni;
- **part.lla n.4093 Sub 24** (catasto fabbricati): ditta xxxxxxxx proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni;
- **part.lla n.4093 Sub 25** (catasto fabbricati): ditta xxxxxxxx proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni e ditta xxxxxxxx proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni;
- **part.lla n.4446** (catasto terreni): ditta xxxxxxxx proprietà 1/1 bene personale;
- **part.lla n.4227** (catasto terreni): ditta xxxxxxxx proprietà 1000/1000 in regime di comunione dei beni;
- **part.lla n.4479** (catasto terreni): ditta xxxxxxxx proprietà 1/1;
- **part.lla n.4475** (catasto terreni): ditta xxxxxxxx proprietà 1/1;
- **part.lla n.4474** (catasto terreni): ditta xxxxxxxx proprietà 1/1;
- **part.lla n.3520** (catasto terreni): ditta xxxxxxxx proprietà 1/1;

- **part.lla n.4256** (catasto terreni): ditta xxxxxxxx proprietà 1/1;
I dati riportati agli atti e nella relativa trascrizione corrispondono sostanzialmente a quelli censiti c/o il Catasto Direzione Provinciale di Chieti Ufficio Provinciale-Territorio Servizi Catastali e c/o l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Chieti Ufficio Provinciale-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, eccezion fatta per le lievi difformità planimetriche riscontrate in sede di sopralluoghi e come meglio evidenziate nella precedente descrizione e secondo gli allegati a corredo, oltre la differenza delle superfici coperte catastalmente individuate nel foglio di mappa che sembrerebbero, con le sovrapposizioni grafiche effettuate, più ampie rispetto lo stato di fatto (necessitano aggiornamenti-rettifiche catastale), salvo più precisi dati e confini catastali e quanto altro non direttamente richiesto e quindi eseguito in loco.

REGIME PATRIMONIALE

Con istanza c/o l'Ufficio Anagrafe del Comune di Francavilla al Mare (CH), il sottoscritto CTU richiedeva i certificati

anagrafici in capo ai soggetti che compongono la Società xxxxxxxxxxxx e quindi relativi ai Sigg.ri: Sig.ra xxxxxxxx C.F. xxxxxxxxxxxx in qualità di Amministratore Unico e proprietaria per la quota del 20%, Sig.ra xxxxxxxx C.F. xxxxxxxxxxxx in qualità di proprietaria per la quota del 60% e Sig. xxxxxxxxxxxx C.F. xxxxxxxxxxxx in qualità di proprietario per la quota del 20%.

In risposta a detta istanza, lo stesso Comune, rilasciava in data 19/01/2021 i seguenti certificati:

- 1- Certificato di Stato di Famiglia e di Residenza della Sig.ra xxxxxxxx, nata a xxxxxxxx il xxxxxxxx, residente nel Comune di xxxxxxxxxxxx, coniugata con il Sig. xxxxxxxx dal xxxxxx in regime di separazione dei beni come riportato nell'atto di mutuo fondiario del 19/05/2009 rep. n.56406 Raccolta n. 25846 reg.to in atti il 21/05/2009 al n.9578 R.G. e n.6396 R.P. Il coniuge Sig. xxxxxxxx non risulta residente all'indirizzo sopra indicato.
- 2- Certificato di Stato di Famiglia e di Residenza del Sig. xxxxxxxx, nato a xxxxxxxx il xxxxxxxx, residente nel Comune di xxxxxxxxxxxxxxxx, stato civile celibe.
- 3- Certificato di Stato di Famiglia e di Residenza della Sig.ra xxxxxxxxxxxx, nata a xxxxxx il xxxxxx, residente nel Comune di

xxxxxxx, coniugata con il Sig. xxxxxx dal xxxxxx in regime di separazione dei beni come riportato nell'atto di mutuo fondiario del 19/05/2009 rep. n.56406 Raccolta n. 25846 reg.to in atti il 21/05/2009 al n.9578 R.G. e n.6396 R.P. La Sig.ra xxxxxx risulta ivi convivente con il coniuge, n.2 figli, e con il padre Sig. xxxxxxxxxxxx.

CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI E DIRITTI

Con istanza del 25/01/2021 Ispezione Ipotecaria prot. n.CH4153/3 c/o l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Chieti Ufficio Provinciale – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, il sottoscritto CTU richiedeva, con rilascio di copia, l'aggiornamento della situazione delle trascrizioni, contro-favore, **riferite al periodo informatizzato e/o recuperato e validato dal 02/01/1975 al 22/01/2021**, in merito la Società xxxxxxxxxxx p.iva xxxxxx, con il relativo elenco sintetico delle formalità.

Dall'ispezione ipotecaria sono emerse le formalità che si riportano in ordine cronologico:

- 1- **Trascrizione a favore del 18/04/2007** reg. part. 5801 reg. gen. 8314 per Notaio Albergo Michele rep. 29496/12400 del 03/04/2007 ATTO DI COMPRENVENDITA PER

IMMOBILI SITI IN FRANCAVILLA AL MARE; Atto che si ritiene non rilevante ai fini della presente E.I. n.73/2020 in quanto antecedente la data della stipula del rogito dell'Atto di Mutuo Fondiario del 2009.

- 2- **Trascrizione a favore del 21/05/2009** reg. part. 6396 reg. gen. 9578 per Notaio De Cinque Germano rep. 56404/25845 del 19/05/2009 **ATTO DI COMPRENVENDITA PER IMMOBILI SITI IN FRANCAVILLA AL MARE**; Atto con il quale la società xxxxxxxx p.iva xxxxxxxx ha acquisito beni immobili dalla società xxxxxxxxxxxx p.iva xxxxxxxxxxxxxx, tra cui gli immobili oggetto della presente E.I. n.73/2020 (come da visure catastali storiche per immobili).
- 3- **Iscrizione contro del 21/05/2009** reg. part. 2055 reg. gen. 9579 per Notaio De Cinque Germano rep. 56406/25846 del 19/05/2009 **IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO su immobili siti in Francavilla al Mare (CH)**, ipoteca riguardante l'Atto di Mutuo oggetto della presente E.I. n.73/2020.
- 4- **Iscrizione contro del 28/05/2009** reg. part. 2162 reg. gen. 10126 per Notaio De Cinque Germano rep. 56409/25848 del 19/05/2009 **IPOTECA VOLONTARIA derivante da**

CONCESSIONE DI IPOTECA A GARANZIA DI DEBITO
su immobili siti in Francavilla al Mare (CH), ipoteca
riguardante l'Atto di Compravendita tra le società xxxxxxxx
p.iva xxxxxxxx e xxxxxxxx p.iva xxxxxxxx, debito che si
riferisce estinto secondo la causa civile promossa da xxxxxxxx
contro xxxxxxxxxxxxxxxx c/o il Tribunale di Chieti e iscritta al
n.224/2020 R.G.

5- **Trascrizione contro del 10/01/2020** reg. part. 354 reg. gen.
424 per Notaio Giordano Gennaro Luca rep. 7014/5742 del
20/12/2019 **ATTO CESSIONE DI DIRITTI EDIFICATORI**
su immobili siti in Francavilla al Mare (CH), atto pubblico
che non riguarda i beni immobili oggetto della presente E.I.
n.73/2020.

6- **Trascrizione contro del 05/10/2020** reg. part. 10900 reg. gen.
14384 per Pubblico Ufficiale Giudiziario del TRIBUNALE di
Chieti rep. 632 del 07/08/2020 **ATTO ESECUTIVO O**
CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI siti in Francavilla al Mare (CH), pignoramento
inerente la presente E.I. n.73/2020 R.G.E.

La parte eseguita, xxxxxxxx p.iva xxxxxxxxxxxxxxxx, con
sede in xxxxxxxxxxxx, rispetto gli immobili oggetto di
pignoramento per il tramite della E.I. n.73/2020 R.G.E.,

risulta tuttora, come da visure catastali che si allegano, proprietaria per 1/1 dei beni. Non si evidenziano pertanto altre trascrizioni contro e/o a favore nel periodo suddetto.

REGOLARITA' CATASTALE

Gli immobili in esame, siti nel Comune di Francavilla al Mare (CH) e contraddistinti al F.22 part.IIIa 234 Sub 1 Area Urbana di 9223 Mq, Sub 7 cat. D/1 rendita catastale € 542,28 (Cabina Enel) e Sub 10 cat. D/8 rendita catastale € 11.960,00 (complesso capannoni e tettoie), risultano tutti accatastati così come meglio illustrato nella descrizione del bene e della sua identificazione catastale e planimetrica che precede.

L'ultimo elaborato planimetrico in atti è quello presentato dall'Arch. Ennio Mercurio del 31/05/2016 acquisito in data 03/06/2016 con prot. CH0052331 nel quale venivano soppressi i Sub 3-4-6-8 in favore della fusione e costituzione del Sub 10. Detto elaborato planimetrico è conseguente di altri due elaborati planimetrici, il primo redatto dall'Ing. Franco Di Muzio del 20/04/1998 depositato in data 28/04/1998 nel quale venivano costituiti al F.22 part.IIIa 234 i Sub 1 Area Urbana e Sub 2-3-4-5-6-7 indicati come "in corso di definizione", il secondo a firma del geom. Mirko Di Muzio del 13/10/2006

depositato in data 24/10/2006, nel quale veniva soppresso al F.22 part.lla 234 il Sub 2 e costituito il Sub 8 con l'indicazione di tutti gli altri Sub 1 Area Urbana e Sub 3-4-5-6-7 come Opifici Industriali.

L'inserimento in mappa del complesso dei capannoni industriali in oggetto e della relativa Area Urbana sulla quale essi risultano costruiti, è avvenuto mediante la produzione di n.2 tipi mappali cronologicamente più recenti. Il primo Tipo Mappale è stato redatto dall'Arch. Mario Di Nisio in data 26/04/1995 e depositato c/o il Comune di Francavilla al Mare in data 04/05/1995 e in data 08/05/1995 c/o l'Ufficio Catasto Terreni di Chieti, esso chiarisce in maniera inequivoca che l'area totale originaria (dicasi anche lotto di terreno), derivante dalla fusione catastale di più aree e particelle diverse che ha costituito in questo caso la formazione della part.lla n.234, **consisteva in una superficie catastale totale pari a 13623 mq.** Ebbene, da tale superficie complessiva va detratta aritmeticamente la superficie dell'Area Urbana al Sub 1 di 9223 mq per ottenere quella che di fatto è catastalmente la superficie coperta e quindi il costruito realizzato sull'area individuata al F.22 part.lla n.234.

Dunque 13623 mq – 9223 mq = 4400 mq (suddivisi tra capannoni industriali e tettoie) comprensivi della superficie coperta del Sub 9.

Il secondo Tipo Mappale a firma dell'Ing. Franco Di Muzio redatto in data 24/03/1998 e approvato dall'Ufficio Catasto Terreni di Chieti in data 02/04/1998.

L'ultimo tipo mappale in ordine cronologico (anno 1998), unitamente alle planimetrie catastali depositate c/o l'Agenzia delle Entrate Servizi Catastali della Provincia di Chieti e c/o il Comune di Francavilla al Mare (CH), risulta sostanzialmente conforme, secondo le dovute tolleranze e approssimazioni grafiche, allo stato di fatto rilevato durante i sopralluoghi effettuati, salvo più precisi dati catastali, confini ed altro al momento non richiesti.

Le uniche lievi difformità catastali rilevate, come meglio illustrate nei paragrafi che precedono, riguardano la suddivisione, ripartizione e destinazione d'uso di alcuni locali e superfici ricompresi nel Sub 10, e l'impostazione planimetrica delle superfici coperte sul foglio di mappa catastale (più ampie rispetto la realtà rilevata), che necessitano quindi di rettifiche-aggiornamenti e di probabile sanatoria.

Gli eventuali iter tecnici-burocratici-amministrativi e quanto altro all'uopo necessario a rendere tutti gli atti pienamente conformi e dunque rispondenti allo stato di fatto rilevato, risulteranno a carico del futuro acquirente degli immobili eseguiti.

REGOLARITA' EDILIZIA-URBANISTICA E L.47/85

Trattandosi di immobili censiti c/o l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Chieti al Catasto Fabbricati, dunque non prettamente solo di terreni (Catasto Terreni), non necessariamente viene richiesta l'acquisizione-aggiornamento e dunque l'allegazione del cosiddetto CDU, certificato di destinazione urbanistica, previsto dalla normativa ex art. 173 bis del c.p.c., in quanto secondo le ultime disposizioni in materia di registrazione di Atti Notarili, gli immobili in parola, per la loro compravendita, necessitano sostanzialmente di tre documenti essenziali: 1- ultimo accatastamento, 2- certificato di agibilità rilasciato dall'Ente preposto oppure S.C.A. (segnalazione di agibilità asseverata) del titolare degli immobili e del tecnico incaricato che segue la chiusura di una pratica

edilizia, agibilità rilasciata in base alla destinazione d'uso dei locali e quindi all'attività ivi praticata, 3- attestato di prestazione energetica (APE) ex attestato di certificazione energetica (ACE).

I Fabbricati individuati al F.22 part.III n.234 Sub 1-7-10 del Comune di Francavilla al Mare (CH), come detto in precedenza, sono realizzati su un'Area Urbana di 13623 Mq catastali, sulla quale insistono il Sub 1 Area Urbana di 9223 mq (parte rimanente), Sub 7 cat. D/1 (Cabina Enel) rendita catastale pari a € 542,28, e il Sub 10 cat. D/8 (insieme di capannoni e tettoie) rendita catastale pari a € 11.960,00.

Di suddetta Area Urbana si conoscono, per il tramite degli accessi effettuati c/o gli Enti Preposti, oltre la sua consistenza catastale sopra individuata anche le caratteristiche urbanistiche derivanti dal P.R.G. del Comune di Francavilla al Mare che di seguito si riportano:

la part.III n.234 risulta ricadere per la sua maggior consistenza di superficie in Zona Residenziale di Completamento n.3 del P.R.G. e in quota minore di superficie in Zona Agricola (lato verso Fiume Foro), ma ancor di più, durante un lungo iter burocratico-amministrativo-tecnico che ha visto per anni coinvolta prima la Società xxxxxxxxxx e poi in ultimo la

Società xxxxxxxxxxxx, è stata promossa ed accettata dal Consiglio Comunale una Variante al P.R.G. per mezzo di Piano Attuativo di Iniziativa Pubblica secondo la L.R. n.18/83 e n.70/95 artt. 18-19, variante denominata “P.R.U. MULINO” che ha consentito l’aumento di alcuni indici e parametri urbanistici.

Indici e parametrici urbanistici per la Zona Residenziale di Completamento n.3 del P.R.G.:

- indice di fabbricabilità fondiaria I.F. = 0.8 mc/mq
- rapporto di copertura Q = 30% S.F.
- altezza massima = H 8.50 mt
- distanza dai confini D.C. = 5.00 mt
- distanza dai fabbricati D.F. = 10.00 mt
- parcheggi P = 1mq/20mc

Indici e parametrici urbanistici per il Piano Attuativo di Iniziativa Pubblica in Variante al P.R.G.:

- indice di fabbricabilità fondiaria I.F. = 1.00 mc/mq
- rapporto di copertura Q = 30% S.F.
- altezza massima = H 10.00 mt
- distanza dai confini D.C. = 5.00 mt
- distanza dai fabbricati D.F. = 10.00 mt
- parcheggi P = 1mq/10mc

Per quanto concerne la Zona Agricola del Territorio Comunale di Francavilla al Mare, essa è disciplinata dagli artt. 70-71-72 della L.R. n.70/1995 modifiche e integrazioni alla L.R. n.18/1983 Norme per la conservazione, tutela e trasformazione del territorio della Regione Abruzzo.

Per quanto concerne i fabbricati realizzati sull'Area Urbana al F.22 part.IIIa 234 si riportano di seguito, in senso cronologico, le varie autorizzazioni edilizie rinvenute:

La costruzione principale risale al 1966 secondo il Permesso di Costruzione n.88 del 06/06/1966 per la realizzazione di un fabbricato ad uso artigianale.

Successivamente, con L.E. (Licenza Edilizia) n.27 del 26/03/1973, fu eseguito un ampliamento del progetto del fabbricato realizzato di cui sopra.

Ulteriore ampliamento avvenuto con C.E. (Concessione Edilizia) n.419 del 28/12/1978.

Variante al progetto approvato mediante C.E. n.43 del 20/02/1980.

C.E. n.409 del 01/12/1981 per la realizzazione di una nuova costruzione (capannone) a struttura metallica.

C.E. n.232 del 05/12/1984 per la realizzazione di un ulteriore capannone a struttura metallica.

C.E. n.175 del 02/05/1990 per l'ampliamento di un capannone a struttura metallica.

Autorizzazione Edilizia n.137 del 30/04/1994 per l'ampliamento di circa 1500 Mq del capannone a struttura metallica.

C.E. n.143 del 23/12/1997 per la riconversione a diversa destinazione d'uso.

C.E. n.106 del 26/11/1998.

Progetto di Piano Attuativo di Iniziativa Pubblica in Variante al P.R.G. vigente, domanda del 17/12/1999 prot. n.29762.

Progetto di Piano Attuativo di Iniziativa Pubblica in Variante al P.R.G. vigente, domanda del 31/07/2000 prot. n.19872.

Programma di Riqualficazione Urbana Legge n.64/99 bando di concorso delibera G.R. n.2256/99, del 02/08/2001 prot. n.19842.

Progetto di Piano Attuativo di Iniziativa Pubblica in Variante al P.R.G. vigente L.R. n.18/83 e n.70/95 artt 18-19, Progetto di Centro Residenziale Integrato "MULINO", del 11/12/2001 prot. n.32210.

C.E. n.71 del 10/04/2003.

Sin qui le varie C.E., L.E., Autorizzazioni, Permessi e Domande varie, risultano principalmente in capo alla Società

“XXXXXXXXXX” con sede in XXXXXXXXXXXX, p.iva
XXXXXXXXXXXXXXXXXX, ed altri soggetti.

Successivamente, a seguito di Atto Pubblico di
Compravendita del 19/05/2009 rep.n. 56404/25845, rogato dal
Dott. Notaio Germano De Cinque, registrato in data
21/05/2009 n.9578 reg. gen. e n.6396 rag. part., la Società
XXXXXXX P.I. XXXXXXXXXXXX, con sede in XXXXXXXXXXXXX,
acquisiva le proprietà e quindi anche i relativi diritti e progetti
in corso dalla suddetta Società “XXXXXXXXXX” con sede in
XXXXXXXXXX, p.iva XXXXXXXXXXXX, pertanto a nome della Società
XXXXXXXXXXXX P.I. XXXXXXXXXXXX, odierna parte eseguita,
risultano di seguito, salvo definizioni in corso, accertamenti,
varianti P.R.G. ed altre notizie attualmente non conosciute e/o
rinvenute:

Progetto di Piano Attuativo di Iniziativa Pubblica in Variante
al P.R.G. vigente L.R. n.18/83 e n.70/95 artt 18-19, Piano
Particolareggiato Relativo al Centro Residenziale Integrato
“MULINO”, Adeguamento alle Prescrizioni di cui alla
Delibera del C.C. n.12/2000, del 29/06/2010 prot. n.21296.

P.d.C. (Permesso di Costruire) n.46 del 18/05/2016 prot.
n.7152, “Progetto di Sanatoria di alcune lievi difformità e

cambio di destinazione d'uso di parte del locale al Piano Terra da destinare a Officina Meccanica”.

P.d.C. prot. n.1989 del 20/01/2017 “Progetto Sanatoria di riporto in terra”, conclusa con comunicazione di “Rimozione di riporto di terra” del 19/03/2019 prot. n.10685.

Con regolare istanza di accesso agli atti c/o il Comune di Francavilla al Mare (CH) Settore IV Urbanistica Edilizia Privata, e c/o le varie Agenzie delle Entrate territoriali, il sottoscritto CTU, attraverso le copie ricevute dagli Enti Preposti, ha potuto quindi rilevare l'inesistenza di atti riferiti alla L.47/85 e s. m. e i., dunque le pratiche edilizie di riferimento sono quelle indicate nel precedente elenco e che risultano intraprese negli anni principalmente dalle due Società rispettivamente intestatarie degli immobili in esecuzione, la prima xxxxxxxx dall'anno 1980 (vedi relazione notarile) sino al mese di maggio dell'anno 2009 (atto di compravendita), la seconda xxxxxxxxxxx dal maggio dell'anno 2009 (atto di compravendita e atto di mutuo fondiario) sino alla data odierna.

Per di più, le ultime due pratiche edilizie intraprese dall'attuale Ditta intestataria, xxxxxxxxxxxxxx, che riguardano n.2 sanatorie del 18/05/2016 e del 20/01/2017 (non quindi

condoni edilizi) si possono ritenere concluse perché decorsi i termini di legge per la validità della durata dell'iter medesimo, infatti nei PdC, secondo il DPR 380/2001 Testo Unico per l'Edilizia, è indicata come scadenza per la data di inizio lavori un anno dalla presentazione della domanda, e i lavori devono poi concludersi entro tre anni dalla data della comunicazione di inizio lavori, quindi il PdC ha validità massima di quattro anni.

Gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare si ritengono, vuoi in virtù delle numerose pratiche edilizie intraprese e ultimate vuoi in virtù delle plurime dichiarazioni rese agli atti dalla Ditta proprietaria xxxxxxxxxxxx (vedi anche contratto di locazione in essere), agibili per gli usi a cui sono destinati, seppure gli stessi immobili, quindi le loro planimetrie generali e particolari, necessitano, come detto, di sanatoria e aggiornamenti catastali per quelle lievi difformità planimetriche rinvenute ed indicate ai paragrafi che precedono.

Tutto quanto sopra illustrato, descritto ed elencato, risulta essere riportato da Perizia di Stima Immobiliare del 05/03/2021 non essendo state nel frattempo rilevate, dalle

parti in causa, per i suddetti paragrafi, delle modifiche sostanziali, anche in ragione delle osservazioni avanzate dalle stesse nell'udienza del 08/10/2021, tali da determinare la riformulazione e/o l'integrazione dei paragrafi medesimi. Mentre altro discorso verrà fatto nei paragrafi che seguono ove verranno puntualizzate e quindi integrate le relative parti che abbisognano dei dovuti chiarimenti, aggiornamenti e/o rettifiche della precedente Perizia del 05/03/21 secondo quella che sarà di fatto la Relazione di Stima Immobiliare Suppletiva in conseguenza vuoi del RINNOVO DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE (che si riteneva giustamente scaduto e quindi concluso al 12/03/2021 anche secondo quanto in esso riportato) e vuoi della CESSAZIONE DEL CONTRATTO DI COMODATO D'USO GRATUITO a TEMPO INDETERMINATO, riguardanti gli immobili eseguiti, notizie ricevute appunto solo dopo la conclusione del proprio primo mandato e deposito della CTU stessa, dunque tutti elementi NUOVI e diversi rispetto quanto all'epoca reperito, individuato e certificato addirittura dagli Enti preposti senza quindi alcuna responsabilità del sottoscritto CTU.

Nello specifico, oltre a completare le risposte ai canonici quesiti dell'On. Giudice per la stesura del proprio elaborato peritale, è stato richiesto:

“revisione delle stime sugli immobili oggetto della perizia in ragione di quanto riportato dal Professionista Delegato e Custode Giudiziario nella persona dell'Avv. Ernesto Pagliaricci.”

SITUAZIONE DI POSSESSO

Gli immobili oggetto di E.I. n.73/2020 R.G.E. risultano di proprietà 1/1 della Società xxxxxxxx P.I. xxxxxxxxxxxx.

I beni risultano attualmente utilizzati da altra Ditta contraddistinta dalla Società xxxxxxxxxxxx **p.iva xxxxxxxx**, con sede in xxxxxxxxxxxx, Amministratore Unico e Proprietario per quota del 40% nella persona del Sig. xxxxxxxxxxxx, C.F. xxxxxxxxxxxx, nato a xxxxxxxxxxxx il xxxxxxxx, residente nel Comune di xxxxxxxx, stato civile celibe; oltre alla Sig.ra xxxxxxxxxxxx C.F. xxxxxxxxxxxx in qualità di proprietaria per la quota del 40%, residente nel Comune di xxxxxxxxxxxx coniugata in regime di separazione dei beni, e la Sig.ra xxxxxxxxxxxx C.F. xxxxxxxx (madre dei fratelli xxxxxxxxxxxx) in qualità di proprietaria per la quota del 20%,

residente nel Comune di xxxxxxxxxxxx coniugata in regime di separazione dei beni.

Alla Società xxxxxxxxxxxx, per mezzo di contratto di locazione commerciale del 13/03/2015 registrato in data 10/04/2015 con prot. 15041013131068893, rinnovato in data 03/03/2021 prot. n.21030315441820109 alle medesime condizioni e clausole contrattuali, venivano concessi in locazione, dalla Società xxxxxxxxxxxx, i seguenti immobili definiti nell'art.1 del contratto medesimo:

“la locazione ha ad oggetto i fabbricati industriali siti in Francavilla al Mare, contrada Foro n.97 con annessa area di pertinenza e meglio distinti in catasto fabbricati al F.22 part. 234 Sub 1 Area Urbana di mq 9223 limitatamente alla superficie di circa mq 300 in adiacenza ai fabbricati; F.22 part. 234 Sub 3 cat. D/1 r.c. € 2595,20; F.22 part. 234 Sub 4 cat. D/1 r.c. € 1071,65; F.22 part. 234 Sub 7 cat. D/1 r.c. €542,28; F.22 part. 234 Sub 8 cat. D/1 r.c. € 3285,00”.

Si ricorda che, come chiaramente evidenziato e descritto nei paragrafi che precedono, i Sub 3-4-6-8 cat. D/1 sono stati soppressi e fusi con cambio di destinazione d'uso mediante la costituzione del Sub 10 cat. D/8, sono quindi rimasti invariati nel tempo, ai fini catastali, i soli Sub 1 Area

Urbana e il Sub 7 (Cabina Enel). Peraltro, del Sub 1, Area Urbana di 9223 Mq, viene appunto specificata la locazione di appena 300 Mq in “adiacenza ai fabbricati” senza definire in alcun modo quest’area e neppure quali siano nello specifico i fabbricati citati “adiacenti” (anche il Sub 9?), non sono infatti state rinvenute segnaletiche del tipo o orizzontale o verticale e neppure ostacoli fissi del tipo paletti, catene, reti, recinzioni, cancelli ecc. ecc. che potessero evidenziare esattamente tale “cessione” in locazione della suddetta piccola porzione di Area Urbana, ad eccezione di reti metalliche del tipo “uso cantiere”, quindi facilmente amovibili, che suddividevano alcune zone del piazzale (Area Urbana) dai fabbricati esistenti, probabilmente per meglio distinguere tra loro le lavorazioni in essi praticate, ma che non risultavano né in adiacenza né a circoscrivere gli appena 300 mq descritti nella locazione (vedasi foto dei sopralluoghi effettuati).

Quindi, si sottolinea ancora una volta che, solo dal maggio dell’anno 2016 (presentazione variazione castale dell’Arch. Ennio Mercurio su mandato della Sig.ra xxxxxxxxx Amm.re Unico e Legale rappresentante del xxxxxxxxxxxx), la grande tettoia, con struttura metallica aperta su 2 lati del suo

perimetro esistente, di circa 1453 Mq di superficie coperta, contraddistinta dall'ex Sub 6, è parte integrante del Sub 10 ove risultano "accorpati" altri immobili (salvo il Sub 9!), come meglio innanzi illustrati e descritti, che sono oggetto della presente procedura esecutiva. Pertanto, a modesto parere tecnico del sottoscritto CTU, tale tettoia (ex Sub 6 ed oggi annessa al Sub 10) non poteva essere utilizzata dalla Società xxxxxxxxx, così come dichiarato nel contratto di locazione, perché non compresa, quindi NON RIPORTATA in alcun modo, nel contratto medesimo del 13/03/2015 (vedasi art.1) e nel suo rinnovo del 03/03/2021, fattore questo che sembrerebbe non essere stato per nulla rispettato e/o del tutto trascurato dal Conduttore (xxxxxxx) secondo quanto rilevato in loco a mezzo giusti sopralluoghi in situ (diverso materiale e diverse attrezzature della xxxxxxxx risulterebbero giacenti e collocate al di sotto di tale area coperta dalla tettoia) e soltanto ciò avrebbe potuto determinare la rescissione contrattuale anticipata in favore del Locatore secondo **l'Art. 14 "L'inadempienza da parte del Conduttore di uno dei patti contenuti in questo contratto produrrà, ipso iure, la sua risoluzione. Il Conduttore non potrà pretendere nulla alla fine della locazione".** Allo stesso

modo il Conduttore non si è avvalso, guarda caso, degli **Artt. 6 e 8** per esercitare in Suo favore la giusta risoluzione contrattuale, infatti l'**Art. 6** cita: “I locali vengono concessi al solo uso di officina e attività commerciale per il settore non alimentare con divieto di mutamento di destinazione e di sublocazione. Ai fini di quanto previsto negli articoli 34, 35, 37 e seguenti della Legge 392/1978, il Conduttore dichiara che l’immobile verrà utilizzato per attività che comporta contatti diretti con il pubblico”; mentre l'**Art. 8** riporta: “Il Locatore dichiara che l’immobile è in regola con le norme edilizie ed urbanistiche avendo ottenuto concessione di edificazione e licenza di agibilità ed è in regola con tutti gli impianti che sono stati realizzati a norma di legge”. Ebbene, in entrambi i suddetti **Artt. 6 e 8** **vi sono gravi dichiarazioni che risulterebbero non rispondenti agli atti rinvenuti**, infatti, per quanto concerne la validità dell’art.6, nel primo contratto di locazione del 13/03/2015 e quindi anche nel suo rinnovo del 03/03/2021 (contenuto identico!), venivano riportati i dati catastali degli immobili rispondenti all’epoca alla **Categoria D/1** (vedasi nello specifico l’Art. 1) e quindi **classificati come “OPIFICI”, mentre, in corso di durata e validità del contratto, e precisamente con l’acatastamento**

del 31/05/2016 (a firma dell'Arch. Mercurio e validato dall'Amm.re Unico e Rappresentante Legale xxxxxxx del xxxxxxx), gli stessi immobili SUBIVANO UNA VARIAZIONE CATASTALE assumendo la nuova Categoria D/8 che corrisponde a: "Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni"; pertanto il contratto poteva essere invalidato già da quel preciso momento (31/05/16), ma lo sarebbe anche tutt'oggi in ragione dei mancati giusti aggiornamenti dei dati catastali ivi riportati (contratto non conforme allo stato di fatto e ai dati reali). Mentre per quanto concerne il rispetto dell'Art. 8, secondo quanto visionato in loco e reperito agli atti, gli immobili oggetto di tale locazione del 13/03/2015 e quindi di pari rinnovo del 03/03/2021, non risulterebbero pienamente conformi agli ultimi progetti e accatastamenti approvati e pertanto essi NON possono definirsi CONFORMI e in REGOLA con i Regolamenti Edilizi (dichiarazione del Locatore non rispondente allo stato di fatto e quindi alle caratteristiche reali degli immobili!), avendo il sottoscritto già ampiamente evidenziato, nei paragrafi che precedono, la

necessità di attuare iter tecnici e/o di sanatoria per sistemare le difformità rilevate che sono state quindi apportate, cronologicamente, durante il contratto in essere senza l'ausilio di alcun giusto iter tecnico intrapreso dalla proprietà (Locatore) e/o dal Conduttore (xxxxxxx), anche questo motivo risulterebbe valido per l'annullamento del contratto medesimo (vedasi allegati e tutte le tavole grafiche redatte con le differenze planimetriche, l'aggiunta del piano soppalcato ecc. ecc.).

Pertanto, in tutti i casi rientranti nella "norma", il mancato rispetto anche di una sola delle clausole riportate nel contratto di locazione, avrebbe logicamente prodotto la sua immediata risoluzione (da parte di uno dei contraenti), mentre è facile oggi comprendere come ciò non sia accaduto tra soggetti che in realtà sono parte della medesima famiglia e con interessi reciproci tra le due società: xxxxxx e xxxxxxxx (vedasi gli Stati di Famiglia e le Visure Camerali delle Società allegati agli atti), ma quest'ultimo argomento esula dalle proprie competenze tecniche in quanto rientrerebbe sicuramente nella sfera legale.

Quindi il contratto di locazione del 13/03/2015, doveva e poteva essere, nel caso specifico, rettificato e/o aggiornato

all'epoca dei suddetti fatti acclarati, ma ancor di più, esso poteva essere correttamente regolarizzato, con tutte le correzioni e/o modifiche all'uopo necessarie, alla data del suo rinnovo, avvenuto il 03/03/2021 prot. n. 21030315441820109, mediante quindi la registrazione di un NUOVO CONTRATTO, ciononostante esso risulta rinnovato alle medesime condizioni e clausole del precedente e quindi con diverse incongruità contenute all'interno dei suoi articoli.

Altro fattore non trascurabile è l'APE (Attestato di Prestazione Energetica) indicato nell'Art. 15, viene dichiarato: “Il locatore dichiara che la classe energetica di appartenenza degli immobili è la “G”. Il conduttore, inoltre, dichiara di aver ricevuto dal locatore il certificato energetico dei locali. Le parti, pertanto, omettono di allegarlo al presente contratto”; è pur vero che l'APE può essere omesso (anche con il pacifico consenso delle parti), a differenza che nei Rogiti di Compravendita Immobiliare, nelle registrazioni dei Contratti di Locazione c/o l'Agenzia delle Entrate di competenza, ma esso, in questo caso specifico, non risulta essere stato rinvenuto in alcun documento agli atti e neppure fornito dalla parte esecutata su esplicita richiesta del

sottoscritto CTU, pertanto non si può accertare con sicurezza l'esistenza, soprattutto alla luce degli ultimi avvenimenti (rinnovo del contratto che doveva invece concludersi e che nello stesso rinnovo non vi è traccia di nuovi allegati e quindi neppure dell'APE!), rimanendo quindi nel dubbio legittimo con la seguente domanda: *“e se fosse stata semplicemente indicata la Classe Energetica dei locali-edifici (“G”) senza realmente aver depositato l’attestato di prestazione energetica c/o ENEA Regione Abruzzo, e che tale deposito sarebbe dovuto avvenire con certezza anteriormente e/o contestualmente la data del contratto di locazione del 13/03/2015?”*.

Enea è l'Ente che censisce gli immobili a livello energetico e che rilascia quindi un Suo numero di protocollo ed una data certi dell'avvenuto deposito dell'attestato che avveniva già all'epoca in modo telematico (tutti dati che potrebbero anche essere riportati sui contratti per una più facile comprensione nonché per la giusta regolarità degli stessi), oltre a controllare la rispondenza dei dati del soggetto certificatore (che oggi non si conosce!) che deve essere quindi un professionista abilitato e regolarmente iscritto al relativo albo regionale così come lo è il sottoscritto CTU al n°790. **L'APE di cui all'Art. 15 del**

contratto di locazione, se non correttamente prodotto e depositato, può determinare, senza alcun dubbio, la NULLITA' del contratto medesimo.

Ma anche per il suddetto argomento, ben chiarito in maniera esaustiva nella presente perizia, si rimanda a materie prettamente legali, dovento il sottoscritto dare per “certa” la dichiarazione in atti della Classe Energetica degli edifici individuata in Classe “G”.

Dunque, nel caso di completa validità di tutti gli artt. e condizioni riportate nel contratto di locazione rinnovato il 03/03/2021 (seppure coincidenti con il precedente scaduto), esso avrà durata stabilita sino al prossimo 12/03/2027 con tutte le annesse modifiche SOSTANZIALI apportate, guarda caso, solo alla parte relativa ai canoni di locazione e così come riportati nel prospetto depositato c/o l’Agenzia delle Entrate di competenza.

Per quanto concerne l’Area Urbana Sub 1 di 9223 mq che risultava invece “pesantemente” vincolata, secondo il Contratto di Comodato d’Uso Gratuito a tempo indeterminato, registrato in data 11/06/2015 prot. 0018504, si può indicare oggi la sua disponibilità alla futura vendita, per quasi tutto il lotto ad eccezione di quella piccola

porzione di area non meglio precisata all'Art.1, del suddetto Contratto di Locazione, pari a 300 mq in "adiacenza ai fabbricati".

Infatti, con comunicazione pec al Professionista Delegato e Custode giudiziario nel procedimento in epigrafe, nella persona dell'Avv. Ernesto Pagliaricci, la xxxxxxxx, parte comodataria, comunicava in data 23/04/2021 di aver rilasciato l'area concessa in uso gratuito già a far data del 30/09/2015 con giusta pec del 12/10/2015 trasmessa alla parte comodante ovvero al xxxxxxxxxxxx, ma nessuna delle parti ha pensato di comunicarlo correttamente e tempestivamente vuoi agli Enti preposti e vuoi di conseguenza al sottoscritto CTU, neppure attraverso il Legale rappresentate nominato e costituito nella procedura in essere che era stato anche invitato ad assistere alle operazioni peritali.

FORMALITA', VINCOLI E ONERI

Non risultano particolari formalità, vincoli ed oneri da segnalare ad eccezione di quelli riferiti e forniti nella presente, vuoi nei paragrafi che precedono vuoi di seguito.

Risultano, a carico della Società xxxxxxxxxxxx, posizioni tributarie debitorie nei confronti del Comune di Francavilla al Mare (CH), secondo la domanda inoltrata all'Ufficio Tributi, come di seguito indicati in tabella cronologica:

Imposte relative a IMU

ING. ACC. IMU ANNI DAL 2012 AL 2016	€. 58.713,71
ACC. IMU ANNO 2017 (in emissione)	€. 14.744,00
ACC. IMU ANNO 2018 (in emissione)	€. 14.717,00
ACC. IMU ANNO 2019 (in emissione)	€. 14.643,00
ACC. IMU ANNO 2020 (in emissione)	€. 14.334,00
	S.E. & O.

Per un totale di debito tributario complessivo nei confronti dell'Amm.ne Comunale pari ad € 117.151,71.

Inoltre recentemente, con domanda di intervento nell'espropriazione immobiliare del 18/10/2021 prot. n.3328694, xxxxxxxxxxxx ha richiesto di partecipare alla distribuzione del prezzo che sarò ricavato dalla vendita dei beni espropriati in ragione di un credito di €1.126,10 nei confronti del xxxxxxxxxxxx.

Il futuro acquirente degli immobili, come detto in precedenza, dovrà farsi eventualmente carico anche di tutti gli oneri, tributi, spese tecniche e amministrative all'uopo necessarie

per la definizione, a mezzo sanatoria e aggiornamenti catastali dello stato dei luoghi rilevato, sino all'ottenimento della nuova agibilità finale, spese generali al momento non quantificabili con la dovuta certezza, ma che determineranno una svalutazione del bene nella successiva stima immobiliare.

I beni non risultano individuati e/o sottoposti a particolari vincoli, se non a quelli di natura ambientale ai sensi della L.1497/39 e s.m. e i., vincolo idrogeologico ai sensi del R.D.L. 3267/1923 e rispetto del Piano Paesistico Regionale (rispetto della limitrofa fascia fluviale-fiume Foro). Dunque non sono sottoposti alla L.1089/1939 e s.m. e i. per quanto concerne la tutela delle cose di interesse artistico e storico.

Come in precedenza indicato ed illustrato, esiste attualmente un solo contratto di locazione registrato c/o la competente Agenzia delle Entrate con **scadenza fissata al 12/03/2027.**

La Società xxxxxxxxx è l'unica intestataria degli immobili su cui non gravano quindi né usufrutti, né nuda proprietà e/o altri diritti di terzi, eccezioni fatte per le iscrizioni-trascrizioni ivi riportate e il contratto di locazione sopra indicato.

Infine, nel certificato notarile, il Notaio Dott. Marcello Porfiri riporta che: la **proprietà della xxxxxxxxx P.I. xxxxxxxxx, è regolarmente pervenuta, con Atto di Compravendita**

rogato nel 2009, dalla società “**xxxxxxxxxx**” con sede in xxxxxxxxxxxx, p.iva xxxxxxxxxxxx, la quale era piena proprietaria degli immobili sin dal 1980.

STIMA DEL BENE: SUB 7 e SUB 10

Nella valutazione di stima che si andrà ad affrontare di seguito, bisogna tenere conto di diversi fattori che influiscono quantitativamente e qualitativamente sui criteri estimativi da applicare come ad esempio: le varie caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, lo stato d'uso e di manutenzione e gli eventuali costi di riparazione-ripristino di parti di essi, nel caso specifico, essendo i beni risalenti al 1966, verrà applicato un deprezzamento dovuto alla loro vetustà calcolato in % sull'importo di stima stabilito.

Si utilizzano quali parametri di superficie i metri quadri lordi calcolati e individuati dai rilievi metrici rielaborati in ambiente lavorativo cad, opportunamente ragguagliati, laddove necessario, con coefficienti riduttivi.

Sono stati consultati, come riferimento per la stima, i dati di organismi operanti nel settore immobiliare ed i dati OMI dell'Agenzia delle Entrate del Territorio competente, nonché

siti specializzati nel settore immobiliare e le quotazioni del Comune in merito i propri valori tributari sugli immobili.

Da precisare inoltre, che le successive stime dei beni contraddistinti al **Sub 7 e Sub 10**, non verranno modificate rispetto i valori della precedente Relazione Tecnica di Perizia di Stima Immobiliare del 05/03/21, in quanto essi tenevano già conto di un valore di riduzione in % e quindi di un deprezzamento del valore medio di mercato che dunque si ritiene a tutt'oggi congruo, e che il contratto di locazione rinnovato tra le parti, quindi **valido sino al 12/03/2027**, salvo altro, non incide in ottica negativa bensì garantisce al futuro acquirente una rendita certa e duratura oltre al fatto che il Conduttore è pur sempre tenuto a seguire le norme del “*buon padre di famiglia*”, del “*buon vicinato*” e quindi è tenuto a rispettare tutte le clausole contrattuali incluse quelle relative al normale utilizzo degli immobili e alla regolare manutenzione degli stessi secondo il codice civile in materia di contratti di locazione.

Ancor di più, le quote mensili pattuite tra le parti (legate da rapporti di parentela e di interessi societari), indicate come basse e ben al di sotto della media nel recente rinnovo del Contratto di Locazione del 03/03/2021 c/o l’Agenzia delle

Entrate, potranno essere sicuramente rivalutate al rialzo e riportate ai valori di fitto precedenti e quindi indicati nel contratto di locazione del 13/03/2015, valore pari ad €42.000,00/annui ovvero pari a € 3.500,00/mese, tutto ciò non appena cesserà lo stato di emergenza sanitaria dovuto al COVID19 con la ripresa dei mercati nazionali e internazionali e quindi dell'economia in generale. Comunque e eventualmente, il futuro nuovo proprietario degli immobili oggetto della presente esecuzione, vincitore della relativa asta immobiliare, potrà sempre proporre al Conduttore (xxxxxxx) l'applicazione dei nuovi canoni di locazione giustamente rivalutati secondo l'andamento del mercato reale e quindi la conseguente variazione contrattuale e/o in alternativa, secondo quanto stabilito e consentito dalla legge in materia, proporre il rilascio degli immobili per giusta causa.

Infine si precisa che, in merito la grande tettoia metallica di circa 1453 mq, ex Sub 6, accorpata catastalmente ai restanti fabbricati ricompresi nel Sub 10, per effetto dell'accatastamento del 31/05/2016 a firma dell'Arch. Mercurio, non si può procedere ad una stima analitica indipendente dal resto degli immobili, anche se esistesse per essa uno specifico contratto di locazione, in quanto ad

oggi tale tettoia non risulta come “unità” autonoma e quindi, per poter operare in tal senso, bisognerebbe prima procedere a nuova divisione catastale con soppressione degli odierni Sub e costituzione di nuovi Sub perfettamente assegnati in modo separato tra gli immobili in base alle caratteristiche e alle singole destinazioni d’uso degli stessi. Pertanto la stima della suddetta tettoia (ex Sub 6) è stata giustamente **valutata nell’insieme del Sub 10** come di **seguito indicato.**

I Criteri di Stima sotto elencati si riferiscono secondo le normali condizioni di “usufruibilità ed appetibilità” del bene nel libero mercato immobiliare:

a) VALORE COMMERCIALE:

secondo il criterio di stima comparativa per beni simili presi a paragone situati nella medesima area-zona e per conoscenza diretta ed indiretta del mercato immobiliare.

I seguenti valori unitari applicati scaturiscono dalla seguente considerazione:

il valore medio di mercato, applicato su beni simili secondo le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che li contraddistinguono, riferito all'anno in corso (anno 2021), valore che risulta essere pari a circa **€350,00/mq per capannoni di tipo D/1 e D/8.**

Gli immobili contraddistinti al Sub 7 Cat. D/1 “opificio” (Cabina Enel) e al Sub 10 cat. D/8 “edifici realizzati per uso/esigenze commerciali” verranno analizzati nell'insieme, secondo la suddivisione dei lotti che verrà di seguito indicata, anche e soprattutto perché il Sub 7 non verrà computato nelle analisi dei costi e stime in quanto gravato da servitù Enel (è una Cabina Enel!), per di più non avrebbe senso considerarlo separatamente e quindi senza i capannoni e tettoie ai quali eroga direttamente l'impianto elettrico e la fornitura dell'energia impegnata, e il Sub 10 non è stato purtroppo suddiviso tra i fabbricati e le tettoie in cui invece risulta interamente costituito a livello catastale. Le tettoie verranno quindi classificate come beni di pertinenza e/o accessori alle unità principali

con i dovuti coefficienti di riduzione del valore sopra indicato.

Dunque in riferimento ai **circa 3065 MQ costruiti** (vuoto per pieno, come da dati di superficie desunti dai rilievi effettuati) **per i due piani PT e P1 realizzati, di cui circa 1565 MQ per i fabbricati e circa 1500 MQ per le tettoie**, considerando appunto, per una maggiore appetibilità e commerciabilità, inclusi nel valore complessivo tutti i relativi beni accessori, quindi anche il Sub 7 di circa mq 21,47 x 2 livelli di piano per un totale di circa 42,94 mq, il tutto calcolato come segue:

Capannone commerciale D/8 in relazione al PT e P1

Mq 1565 x € 350,00/mq = € 547.750,00

Area coperta da tettoie classificate in D/8

Mq 1500 x € 350,00/mq x 0,10 = € 52.500,00

SOMMANO

In relazione ai circa Mq 3065 LORDI costruiti considerati tra le superfici capannoni e tettoie del Sub 10, inclusa la cabina Enel al Sub 7, un valore medio commerciale totale pari a € 600.250,00

b) VALORE COMMERCIALE:

secondo il criterio di stima riferito alla R.C. (rendita catastale) dichiarata agli atti oltre la rivalutazione del 3% della R.C. stessa, per il coefficiente moltiplicatore catastale che per un immobile di categoria **D/8** (Sub 10) risulta essere pari a **63** (ultimo aggiornamento 2021) considerando nella stima generale la Cabina Enel D/1 (Sub 7) senza però includerla nei relativi calcoli perché ininfluente così come meglio spiegato in precedenza:

Immobile Cat. D/8 ad uso commerciale, rendita catastale dichiarata essere pari ad € 11.960,00

Rendita rivalutata del 3%

€ 11.960 catastali X 3% = € 358,80

Rendita rivalutata € 12.318,80

€ 12.318,80 x 63 = € 776.084,40

Il Valore di mercato complessivo, degli immobili sopra indicati, secondo le rendite catastali attribuite e secondo le opportune rivalutazioni, risulta essere uguale ad € 776.084,40

N.B. il valore di mercato secondo la rendita catastale è un valore utile per l’Agenzia delle Entrate ed altri Enti ai fini del calcolo delle imposte sugli immobili di proprietà, soprattutto perché l’accertamento della proprietà e quindi l’inserimento dei dati catastali degli immobili avviene in maniera soggettiva mediante l’ausilio di un tecnico di parte, pertanto il risultato ottenuto non è da ritenersi come valore certo, infatti, il più delle volte, esso si discosta di molto dal valore medio di mercato secondo il criterio di stima comparativo e secondo la ricerca del R.N. al saggio di capitalizzazione (sicuramente il più attendibile).

c) VALORE COMMERCIALE:

secondo la ricerca del R.N. (reddito netto) al saggio di capitalizzazione, determinato da un canone medio presunto di affitto relativo alla capacità di produrre un reddito certo e duraturo secondo le caratteristiche e circostanze coesistenti che lo influenzano quantitativamente:

- immobili al Sub 10 Cat. D/8 ad uso commerciale, oltre Sub 7 Cat. D/1 (cabina Enel), canone medio di affitto riferito all'utilizzo di n.2 livelli di piano costruiti (PT e P1) tettoie incluse per una maggiore appetibilità sul libero mercato immobiliare, per un totale di 3065 mq.

a - **CANONE MENSILE** di riferimento = € **1,20/mq**

$$€ 1,20 \times 3065 \text{ mq} = \underline{\underline{€ 3.678,00/mese}}$$

b- **CANONE ANNUALE**

$$€ 3.678,00 \times 12 = \underline{\underline{€ 44.136,00}}$$

a detrarre:

minimo il 25% per spese generali, quote di manutenzione, inesigibilità, assicurazioni, imposte, ecc...

$$€ 44.136,00 \times 25\% = € 11.034,00 \text{ (spese generali annue)}$$

resta: **REDDITO NETTO (annuo):**

$$€ 44.136,00 - € 11.034,00 = \underline{\underline{€ 33.102,00}}$$

Considerando come prima un saggio di capitalizzazione pari al 3%, risulta:

$$\frac{\underline{\underline{\text{R.N.}}}}{3\%} = \frac{\underline{\underline{€ 33.102,00}}}{3\%} = \underline{\underline{€ 1.103.400,00}}$$

Considerando i valori risultanti ed ottenuti dalle stime analitiche del valore commerciale riportate ai punti **a)**, **b)** e **c)** che precedono, per una maggiore garanzia in sede di eventuale compravendita e/o asta immobiliare, si può ritenere che il **Valore Medio** di mercato degli immobili in parola comprensivo dei due livelli di piano costruiti (PT e P1) e delle relative tettoie e cabina Enel, secondo la loro usufruibilità ed appetibilità immediati, è quello ottenuto per la capitalizzazione dei **redditi netti** (valore più certo e duraturo) che viene fissato e stabilito, per arrotondamento, pari ad **€ 1.105.000,00 totali.**

Tenendo però conto che i fabbricati risultano in parte oggetto di lievi difformità planimetriche, come meglio illustrato ai paragrafi che precedono, che necessitano quindi di ulteriori spese, oneri, tributi e quant'altro al fine della regolarizzazione tecnico-amministrativa anche a livello catastale (aggiornamento), considerando anche tutte le tempistiche e le difficoltà tecniche occorrenti, al momento non quantificabili, oltre alla loro oggettiva vetustà (parte di essi risale al 1966), valutato infine il rinnovo del contratto di locazione con scadenza al 12/03/2027 così come meglio indicato nella relativa

premissa al paragrafo medesimo, si può ritenere e quindi confermare come congruo un deprezzamento del valore di mercato sopra calcolato e individuato nell'ordine apprezzabile del 20%, ne consegue che il valore di stima medio, fissato e stabilito nella presente relazione, in riferimento ai Sub 7 e 10, è pari ad € 884.000,00

STIMA DEL BENE: SUB 1

L'immobile contraddistinto al Sub 1 è un'Area Urbana di 9223 mq catastali, che deriva da un lotto originario di consistenza maggiore pari a 13623 mq catastali a cui è stata giustamente sottratta la parte della superficie coperta e quindi quella relativa ai fabbricati realizzati negli anni sul F. 22 part.lla 234 del Comune di Francavilla al Mare (CH). Per semplice differenza aritmetica tra le due quantità sopra indicate si evince che i corpi di fabbrica, costruiti sul lotto originario di 13623 mq, hanno una superficie coperta pari a 4400 mq.

Ebbene, fatta questa semplice considerazione matematica, così come meglio spiegata ai paragrafi che precedono, si può rilevare che dagli atti e dalle planimetrie catastali nessuna divisione/frazionamento risulta essere stata effettuata negli

anni (sin dal tipo mappale originario) per poter meglio definire e dunque quantificare economicamente l'Area Urbana contraddistinta al Sub 1.

Pertanto i 9223 mq catastali, riportati anche nella relativa visura per immobile, si riferiscono all'intera superficie circostante i capannoni industriali e le tettoie realizzati, senza alcuna altra indicazione che sarebbe risultata utile e necessaria ai fini della stima, ad esempio: termini di confine con altre proprietà, corti comuni e/o esclusive suddivise tra i diversi Sub, recinzioni ben definite su tutto il perimetro esistente, indicazioni di piazzali per la sosta e la manovra dei mezzi, distinzione per area destinata a parcheggi vuoti privati vuoti pubblici, divisioni planimetriche delle aree in relazione alle diverse attività svolte nei capannoni etc. etc... il tutto risulta quindi molto indefinito, bastava ad esempio una semplice divisione planimetrica, a mezzo giusti frazionamenti catastali, per rendere a chiunque una lettura degli atti e delle planimetrie catastali molto più semplice e diretta, così come allo stesso modo non si può decifrare oggi e quindi individuare planimetricamente l'area di 300 mq, in "adiacenza ai fabbricati", concessa in locazione nel relativo contratto rinnovato in data 03/03/2021 (vedi art.1).

Suddetta Area Urbana Sub 1 era in precedenza vincolata da Contratto di Comodato d'Uso Gratuito a tempo indeterminato che inevitabilmente ne pregiudicava le potenzialità e dunque il valore di stima complessivo. Oggi, alla luce dei fatti acclarati e recentemente riportati dal Professionista Delegato e Custode Giudiziario, si può riformulare una stima sicuramente più congrua secondo il valore medio di mercato immobiliare. Infatti, per quanto concerne le potenzialità di suddetta Area Urbana Sub 1, soprattutto per quanto riguarda un'eventuale ottica di investimento futuro, si ricorda che essa è stata sottoposta a progetto di Piano Attuativo di Iniziativa Pubblica in Variante al P.R.G. vigente e che addirittura è stato presentato e depositato, c/o il Comune di Francavilla al Mare (CH), un **progetto per la realizzazione di un “Programma di Riqualificazione Urbana”** che prevede la realizzazione di: aree di verde attrezzato con annesso arredo urbano; rete viaria con strade, marciapiedi, parcheggi pubblici e privati; rete idrica per le acque bianche; rete fognaria per le acque nere; rete elettrica; rete telefonica; rete gas metano al fine di rendere urbanizzata tutta l'area, ma cosa più importante, il suddetto Programma e quindi il progetto prevedono la

realizzazione di: n°5 edifici destinati all'edilizia residenziale e la ristrutturazione totale dei fabbricati esistenti (inclusi quelli eseguiti) da adibire a locali commerciali.

Tale Piano Attuativo di Iniziativa Pubblica in Variante al P.R.G. con progetto di "Riqualificazione Urbana" come meglio sopra descritto, risulta essere stato avviato dalla precedente Ditta proprietaria "xxxxx" e ripreso dall'odierna Ditta proprietaria xxxxxxxxxxxx sino al deposito degli atti tecnici necessari avvenuto in data 29/06/2010 prot. n.21296. Bisognerà capire bene se ad oggi, essendo trascorso oltre un decennio, i suddetti iter tecnici-amministrativi, in accordo con l'Amm.ne Comunale, risultino ancora percorribili e/o atualizzabili.

Dunque, mentre nella precedente relazione tecnica di perizia di stima immobiliare, per tale Area Urbana al Sub 1, per effetto del contratto di Comodato d'Uso Gratuito a Tempo Indeterminato, era stata affrontata la teoria, profondamente deprezzante, di un valore prossimo a quello di un terreno agricolo senza colture, adesso, alla luce della cessazione del suddetto Comodato,

essa potrà riconsiderarsi al meglio delle sue potenzialità e secondo i valori medi di mercato.

Ad oggi, oltre tutto quanto sopra illustrato, considerando anche le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, l'oggettiva vetustà dell'intera Area Urbana (mancata manutenzione e incompletezza delle opere di rifinitura), si può attribuire al Sub 1 un valore medio di mercato derivante dall'analisi ponderata ed obiettiva di più fattori, ossia: le potenzialità edificatorie che il sito avrebbe in caso di sfruttamento degli standard e indici urbanistici derivanti dal PRG, le quotazioni di mercato di siti parimenti edificabili nelle zone limitrofe, le delibere comunali in merito i coefficienti per la tassazione sugli immobili (IMU, TARI...), il confronto con aree destinate a parcheggio pubblico e privato, ed in ultimo ma non meno importante, la valutazione di una precedente perizia di stima immobiliare giurata che risulta allegata al rogito di compravendita del 19/05/2009 tra le società xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx, quest'ultima perizia è sicuramente di parte e quindi indirizzata a mantenere un "profilo basso" sui valori complessivi degli immobili oggetto di compravendita, stima fissata dall'Ing. Luca Marino, per quel che concerne l'Area

Urbana, da Lui definita semplice “piazzale” (nonostante all’epoca il Piano Attuativo di Riqualificazione Urbana era già in itinere con tutti i relativi indici urbanistici edificatori!), pari al valore di € 23,50/mq.

Tutte queste analisi e valutazioni di mercato, considerando anche il fatto che una minore quota dell’area urbana è rimasta a destinazione agricola per il rispetto della fascia fluviale e dei relativi vincoli idrogeologici (come da indicazioni del Progetto di Riqualificazione Urbana) e che una piccola porzione di area urbana pari a 300 mq risulta vincolata, per effetto di contratto di locazione, sino al 12/03/2027 ma non per questo invendibile anche soprattutto perché essa non risulta catastalmente frazionata rispetto l’intera Area Urbana Sub 1, **determinano un valore medio di mercato verosimilmente pari a 70,00 €/mq ricavato anche dall’applicazione di coefficienti di riduzione adottati per la vetustà e la scarsa manutenzione vuoi ordinaria vuoi straordinaria che contraddistinguono l’immobile medesimo.**

Pertanto il Sub 1 ha un valore medio stimato come segue:

€ 70,00 x 9223 mq = € 645.610,00

Per arrotondamento si fissa il prezzo di € 646.000,00

FORMAZIONI LOTTI – AVVISO DI VENDITA

Si consiglia, per una maggiore appetibilità e commerciabilità dei beni oggetto della presente stima, la formazione in **N.2 LOTTI.**

LOTTO N.1

Piena Proprietà dei capannoni commerciali distribuiti su due livelli, piano terra (PT) e piano primo (P1) e delle relative tettoie, oltre la cabina Enel, ubicati in C.da Foro n.97 del Comune di Francavilla al Mare (CH).

La superficie lorda rilevata e riportata, “vuoto per pieno” in relazione ai n.2 piani costruiti comprensiva delle n.2 tettoie, è pari a circa **3065 MQ.**

Identificazione catastale:

Catasto Fabbricati del Comune di Francavilla al Mare (CH),
F.22 part.lla 234: SUB 7 Cat. D/1 rendita catastale € 542,28;
SUB 10 Cat. D/8 rendita catastale € 11.960,00.

Confini catastali della **part.lla 234 in relazione ai SUB 7 e 10 del F.22** del Comune di Francavilla al Mare (CH), come da elenco che segue:

- **part.lla n.234 SUB 1** (catasto fabbricati): Area Urbana ditta xxxxxxxxxxxx proprietà 1/1;

- **part.lla n.564** (catasto terreni): ditta xxxxxxxx proprietà 1/2 e ditta xxxxxxxxxxxx proprietà 1/2;
- **part.lla n.4216** (catasto terreni): Ente Urbano;
- **part.lla n.679** (catasto terreni): ditta xxxxxxxxxxxx proprietà 1/1;

Prezzo di Vendita del Lotto N.1 consigliato: € 884.000,00

LOTTO N.2

Piena Proprietà dell'Area Urbana ubicata in C.da Foro n.97 del Comune di Francavilla al Mare (CH).

La superficie catastale è pari a **9223 MQ.**

Identificazione catastale:

Catasto Fabbricati del Comune di Francavilla al Mare (CH),
F.22 part.lla 234: SUB 1 AREA URBANA consistenza catastale pari a 9223 MQ.

Confini catastali della **part.lla 234 in relazione al SUB 1 del F.22** del Comune di Francavilla al Mare (CH), come da elenco che segue:

- **part.lla n.234 SUB 7-9-10** (catasto fabbricati): ditta xxxxxxxxxxxxxxxx proprietà 1/1;
- **part.lla n.564** (catasto terreni): ditta xxxxxxxx proprietà 1/2 e ditta xxxxxxxxxxxxxxxx proprietà 1/2;

- **part.lla n.4562** (catasto fabbricati: unità collabente): ditta xxxxxxxxx proprietà 1/2 e ditta xxxxxxxx proprietà 1/2;
- **part.lla n.4216** (catasto terreni): Ente Urbano;
- **part.lla n.679** (catasto terreni): ditta xxxxxxxxx proprietà 1/1;
- **part.lla n.4093** (catasto terreni): Ente Urbano;
- **part.lla n.4446** (catasto terreni): ditta xxxxxx proprietà 1/1 bene personale;
- **part.lla n.4227** (catasto terreni): ditta xxxxxxxxx proprietà 1000/1000 in regime di comunione dei beni;
- **part.lla n.4479** (catasto terreni): ditta xxxxxxxxx proprietà 1/1;
- **part.lla n.4475** (catasto terreni): ditta xxxxxxxxx proprietà 1/1;
- **part.lla n.4474** (catasto terreni): ditta xxxxxxxxx proprietà 1/1;
- **part.lla n.3520** (catasto terreni): ditta xxxxxxxxx proprietà 1/1;
- **part.lla n.4256** (catasto terreni): ditta xxxxxxxxx proprietà 1/1;

Prezzo di Vendita del Lotto N.2 consigliato: € 646.000,00

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Elenco cronologico delle formalità in capo alla Società

xxxxxxx **riferite agli immobili eseguiti:**

- **Trascrizione a favore del 21/05/2009** reg. part. 6396 reg. gen. 9578 per Notaio De Cinque Germano rep. 56404/25845 del 19/05/2009 ATTO DI COMPRENVENDITA PER

IMMOBILI SITI IN FRANCAVILLA AL MARE; Atto con il quale la società xxxxxxxx p.iva xxxxxxxxxxxx ha acquisito beni immobili dalla società xxxxxxxxxxxx p.iva xxxxxxxxxxxx, tra cui gli immobili oggetto della presente E.I. n.73/2020 (come da visure catastali storiche per immobili).

- **Iscrizione contro del 21/05/2009** reg. part. 2055 reg. gen. 9579 per Notaio De Cinque Germano rep. 56406/25846 del 19/05/2009 **IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO su immobili siti in Francavilla al Mare (CH)**, ipoteca riguardante l'Atto di Mutuo oggetto della presente E.I. n.73/2020.

- **Iscrizione contro del 28/05/2009** reg. part. 2162 reg. gen. 10126 per Notaio De Cinque Germano rep. 56409/25848 del 19/05/2009 **IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE DI IPOTECA A GARANZIA DI DEBITO su immobili siti in Francavilla al Mare (CH)**, ipoteca riguardante l'Atto di Compravendita tra le società xxxxxxxx p.iva xxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx p.iva xxxxxxxx, debito che si riferisce estinto secondo la causa civile promossa dal xxxxxxxxxxxx contro xxxxxxxxxxxx c/o il Tribunale di Chieti e iscritta al n.224/2020 R.G.

- **Trascrizione contro del 05/10/2020** reg. part. 10900 reg. gen. 14384 per Pubblico Ufficiale Giudiziario del TRIBUNALE di Chieti rep. 632 del 07/08/2020 **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI siti in Francavilla al Mare (CH)**, pignoramento inerente la presente E.I. n.73/2020 R.G.E.

CERTIFICAZIONE EX ART. 6 D.LGS. N.311/06

Gli immobili pignorati, secondo le notizie assunte e la documentazione in atti visionata, risulterebbero dotati di certificazione ai sensi dell'art.6 D.lgs. n.311/06, quindi di APE (attestato di prestazione energetica) ex ACE (attestato certificazione energetica) **che però non è allegato al contratto di locazione del 13/03/2015 e neppure al suo rinnovo del 03/03/2021**, ancor di più non risulta essere stato fornito dalla proprietà la quale, in sede di sopralluoghi, ha prodotto in primis al sottoscritto e poi al Professionista Delegato i soli contratti di locazione in essere. Dagli stessi si può evincere **all'art. 15** che: *“Il locatore dichiara che la classe energetica di appartenenza degli immobili è la “G”. Il conduttore, inoltre, dichiara di aver ricevuto dal locatore il certificato energetico dei locali. Le parti, pertanto, omettono di allegarlo al presente contratto”*

**PARERE IN RELAZIONE ALLA PROBABILITA' CHE DALLA
VENDITA POSSA RICAVARSI UN PREZZO SUPERIORE DEL
50% DEL VALORE DEL BENE**

Secondo il personale parere soggettivo, per esperienze dirette e/o indirette, in base a quanto stabilito nella presente perizia di stima immobiliare, si può riferire che gli immobili in esecuzione hanno sufficienti probabilità, visto l'andamento del mercato attuale che sarà in futuro maggiormente in ripresa, di essere venduti ad un valore superiore al 50% della stima ivi riportata considerando soprattutto l'appetibilità e l'investimento futuro dei beni, ma anche ritenendo sin da ora completamente edotto il probabile futuro acquirente dell'iter tecnico-amministrativo all'uopo necessario che deve essere eventualmente espletato, fattore quest'ultimo che ne ha già svalutato di fatto il loro più probabile valore medio di mercato come evidenziato ai paragrafi che precedono.

La presente relazione tecnica di stima immobiliare suppletiva consta di **n.98 pagg. (novantotto pagine)** dattiloscritte al computer unitamente ai documenti allegati come da elenco che segue per un **totale di n.44 file contenenti tutti i documenti ritenuti essenziali per la redazione della medesima.**

In particolare gli allegati contraddistinti ai numeri:

N°1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25, vengono ripresi integralmente dalla perizia di stima del 05/03/2021 e pertanto si rimanda al loro deposito (secondo i file digitali già telematicamente trasmessi che non verranno quindi rinviati per non appesantire il peso della nuova busta), tutti gli allegati sono quindi ritenuti parti integranti e sostanziali. Oltre ai nuovi allegati supplementari e ivi riportati corrispondenti ai Numeri: N°26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-44.

Salvo altro al momento non prodotto per non appesantire ulteriormente vuoi il contenuto della presente relazione vuoi i file medesimi e/o salvo quanto al momento non specificatamente richiesto al CTU.

Allegati alla Perizia di Stima Immobiliare del 05/03/21:

- 1- All.1 allegato foto rilievi del 12/02/2021 e del 22/02/2021;
- 2- All.2 indicazione foto nelle planimetrie redatte dai rilievi;
- 3- All.3 planimetrie di ubicazione generale con sovrapposizioni catastali e satellitari;
- 4- All.4 piante generali secondo i rilievi metrici con indicazione locali interni dei sub in esame;
- 5- All.5 piante dei vari piani quotate secondo i rilievi metrici;
- 6- All.6 piante progetto PdC in Sanatoria n.46 del 18/5/2016;

- 7-** All.7 varie istanze e risposte Agenzia delle Entrate;
- 8-** All.8 atti ricevuti dalle varie Agenzie delle Entrate;
- 9-** All.9 ispezioni ipotecarie ultraventennali;
- 10-** All.10 Visure Catastali;
- 11-** All.11 Planimetrie Catastali;
- 12-** All.12 Visure Particelle Confinanti;
- 13-** All.13 Accatastamenti-Docfa;
- 14-** All.14 Tipi Mappali;
- 15-** All.15 Relazione Tecnica e Perizia Giurata c/o Ag.E.;
- 16-** All.16 Istanze Comune di Francavilla al Mare (CH);
- 17-** All.17 Certificati di Residenza e Stato di Famiglia;
- 18-** All.18 Estratto Conto Tributario Società xxxxx;
- 19-** All.19 Contratto di Locazione del 13/03/2015;
- 20-** All.20 Comodato d'Uso Gratuito del 11/06/2015;
- 21-** All.21 Istanza proroga CTU con risposta On. Giudice;
- 22-** All.22 Visure Camerali Società coinvolte in atti;
- 23-** All.23 Comunicazioni di Sopralluogo CTU;
- 24-** All.24 Verbali di Sopralluoghi con allegati;
- 25-** All.25 Banca Dati OMI Ag. Entrate.

Allegati supplementari alla Perizia di Stima Immobiliare

Suppletiva:

- 26-** All.26 Allegato Fotografico integrativo;

- 27-** All.27 Atto del 19.05.09 con Allegati CDU e Perizia;
- 28-** All.28 Comunicazione di cessazione Comodato d'Uso;
- 29-** All.29 Istanza Custode Delegato;
- 30-** All.30 Istanza di Comparizione e Verbale Udienza;
- 31-** All.31 Verbale Custode Delegato con contratto di fitto;
- 32-** All.32 Foto progetto in Sanatoria;
- 33-** All.33 Relazione tecnica progetto in Sanatoria;
- 34-** All.34 Stralci tavole progetto Piano Attuativo;
- 35-** All.35 N.T.A. Piano Attuativo;
- 36-** All.36 Standard Urbanistici Piano Attuativo;
- 37-** All.37 Relazione giurata costi di Urbanizzazione;
- 38-** All.38 Relazione Tecnico Finanziaria;
- 39-** All.39 Domanda di Intervento alla E.I. dell'Ag. Entrate;
- 40-** All.40 Delibera G.C. n.16/2021 per Valori Medi;
- 41-** All.41 Valori Medi IMU 2021;
- 42-** All.42 Valori Aree Edificabili Francavilla al Mare;
- 43-** All.43 Tabella Categorie Catastali;
- 44-** All.44 Banca Dati OMI Agenzia Entrate Chieti.

Lanciano li 05/11/2021

il CTU

Arch. Armando Di Primio

ADP_STUDIO DI ARCHITETTURA
Arch. Armando Di Primio
Via C. De Titta n.13 - 66034 Lanciano (CH)
arch.armandodiprimio@gmail.com