



TRIBUNALE di CHIETI

Liquidazione Giudiziale

(n° 2/2022)

Giudice Delegato :

Curatore :



**RELAZIONE di CONSULENZA TECNICA d'UFFICIO
PER LE VERIFICHE TECNICHE ED URBANISTICHE E STIMA
DEGLI IMMOBILI RIENTRANTI NELL'ATTIVO SOCIETARIO.**

Geom. Giacomo FRATICELLI



TRIBUNALE di CHIETI
Liquidazione Giudiziale

- R.G. n° 2 / 2022 Liq. Giud.-

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA d'UFFICIO
PER LE VERIFICHE TECNICHE ED URBANISTICHE
E STIMA DEGLI IMMOBILI
RIENTRANTI NELL'ATTIVO SOCIETARIO

Io sottoscritto Geom. Giacomo FRATICELLI, [REDACTED]

[REDACTED]

sono stato nominato quale *TECNICO ESTIMATORE* a seguito di istanza del Curatore del 5/7/2023 e relativa autorizzazione del G.D. del successivo 14 luglio con l'incarico di provvedere alla stima degli immobili facente parte dell'attivo societario ed ubicati in **FRANCAVILLA al MARE, Zona Foro:**

- **APPARTAMENTO** con tipologia a VILLINO in Viale Francesco Paolo Tosti n° 49, fronte strada, con annessa area pertinenziale di uso esclusivo al **foglio di mappa 21, particella 4811 sub 1, Cat. A/3 di vani 5**, superficie catastale mq 110 (escluse aree scoperte pari a mq 100) e rendita € 400,25. L'area pertinenziale è individuata con la **particella 4811 sub 2, Cat. F1 di mq 27 -**

- **APPARTAMENTO** al piano terra di un edificio di maggior consistenza al **foglio di mappa 21, particella 1216 sub 1, Cat. A/3 di vani 5**, superficie catastale mq 83 (escluse aree scoperte mq 83) e rendita € 284,05 -

- **FABBRICATO AD UN SOLO PIANO parzialmente diruto** in Via Francesco Paolo Tosti n° 53, con presenza di unico APPARTAMENTO contraddistinto al **foglio di mappa 21, particella 1215 sub 1, Cat. A/3**

di vani 4,5, superficie catastale mq 96 (escluse aree scoperte mq 96) e rendita € 360,23.

- **TERRENO** in corpo unico, con fronte mare ma direttamente accessibile dalla Via principale Francesco Paolo Tosti, contraddistinto al **foglio di mappa 21, particelle 438 di are 2,90 e 440 di are 11,00.**

- **TERRENO** costituito da segmento di strada - ingresso comune e passaggio carrabile ad uso di diverse abitazioni, contraddistinto al **foglio di mappa 21, particella 4812 di mq 15 -**

Ad evasione dell'incarico ho effettuato le necessarie indagini ipotecarie e catastali con acquisizione degli atti di provenienza dei singoli immobili urbani e terreni, quindi i rilievi sul posto dei vari immobili ed infine tutti gli accertamenti con accesso agli atti del Comune di Francavilla al Mare con le necessarie verifiche urbanistiche sulla documentazione presente, all'esito delle risultanze emerse a dai vari sopralluoghi.

Poiché nel corso delle attività sono emerse numerose difformità rilevanti e circostanze da sottoporre all'attenzione del Giudice Delegato, relativamente a detta fase ricognitiva ho riferito al Curatore con Relazione del 28/10/2024 e successiva di aggiornamento dell'8/8/2025, anche per ragguagli tecnici ed indicazioni sulle decisioni da assumere. Passo di seguito alle risultanze delle indagini di natura tecnica esperite.

<i>Le operazioni peritali – esame delle singole proprietà immobiliari</i>
--

Come già sommariamente riferito in apertura di Relazione, ad evasione del mandato ricevuto e dopo aver effettuato le preliminari ispezioni catastali anche con estrazione delle singole planimetrie di accatastamento esistenti presso l'Agenzia delle Entrate / Territorio di Chieti ed acquisizione dei singoli atti di acquisto degli immobili da parte

della Società sottoposta a procedura di liquidazione giudiziale, ho effettuato più sopralluoghi e rilievi sul posto dal momento che sono emerse diverse difformità / particolarità più o meno rilevanti che vado ad evidenziare con il presente elaborato.

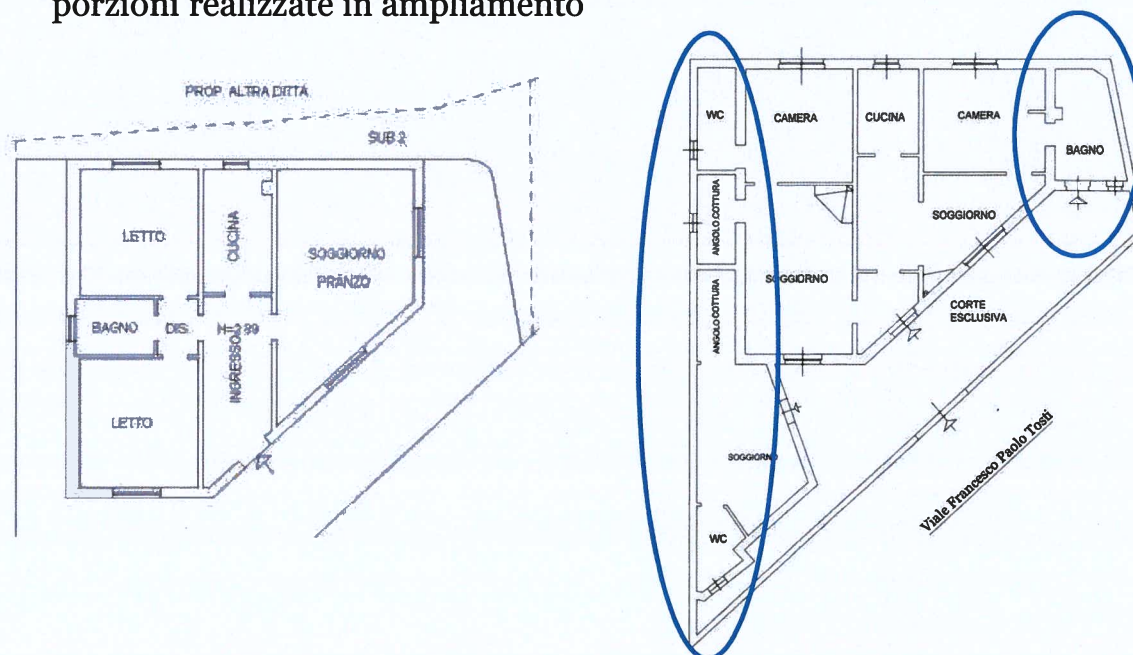
E' fondamentale – a parere del sottoscritto C.T.U. – porre in evidenza le discordanze di volta in volta riscontrate, soprattutto per il fatto che talune possono incidere negativamente in maniera non marginale e quindi ripercuotersi pesantemente sul valore e l'appetibilità commerciale dei cespiti stessi.

In dettaglio:

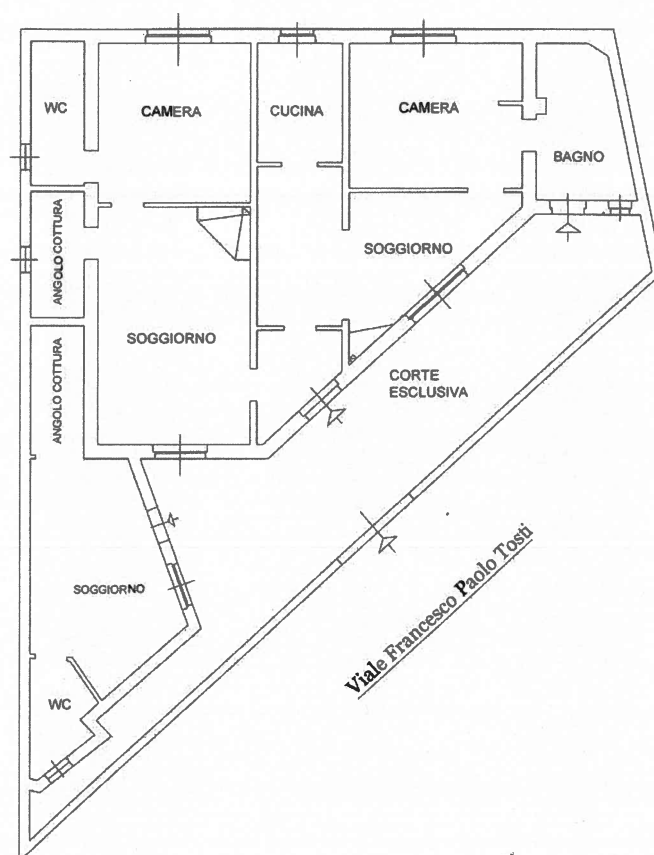
A) APPARTAMENTO in Via Francesco Paolo Tosti n° 49, fronte strada, con annessa area pertinenziale, rispettivamente al **foglio di mappa 21, particella 4811 sub 1, Cat. A/3 di vani 5 e particella 4811 sub 2 -**

Questo primo immobile risulta completamente trasformato rispetto alla situazione riferita alla data di acquisto per via di ampliamenti e per la presenza di vani aggregati in ampliamento rispetto alla struttura originaria; il tutto senza le necessarie autorizzazioni da parte del Comune di Francavilla al Mare e pertanto abusivamente.

Il raffronto tra la planimetria di accatastamento – conforme allo stato assentito – e quella di rilievo consente un'immediata visione delle porzioni realizzate in ampliamento



Inoltre, l'originario villino è stato suddiviso in tre mini-appartamenti indipendenti l'un l'altro, quindi con creazione di nuove partizioni interne tali da rendere autonome le tre porzioni, locali igienici e angoli cottura, ecc. Faccio notare come le porzioni realizzate in ampliamento al corpo originario – principalmente con lo scopo di ricavare due locali igienici e piccole cucine – siano state ricavate nell'esistente spazio di distacco tra la parete esterna ed i muri di confine



Le trasformazioni abusive hanno determinato violazioni delle distanze, creazione di volumetrie aggiuntive e suddivisione del bene originario in più unità immobiliari. Si tratta – in buona sostanza – di difformità rilevanti da un punto di vista urbanistico, non tutte sanabili, neanche con la riapertura dei termini per eventuale sanabilità ex art. 40 della Legge 47/85.

In definitiva, dal riscontro dei luoghi e dalla documentazione agli atti del Comune, è emerso come solo alcune delle difformità sono

regolarizzabili da parte di un futuro aggiudicatario sulla scorta delle indicazioni e quantificazione dei relativi costi che fornirò di seguito.

Il fabbricato ha tipologia costruttiva a “villino” ad un solo piano, realizzato in struttura mista e tetto con falde inclinate. Da un punto di vista dei materiali impiegati va detto che il fabbricato risulta ben rifinito e anche con materiali di buona qualità, anche se risultano incompleti i locali igienici, privi di sanitari e rubinetterie





Inoltre, sul bene nel suo insieme, gravano usi civici a favore del Comune di Francavilla al Mare per effetto di preesistenti DIRITTI DEL CONCEDENTE risalenti ad epoche remotissime. Come dal sottoscritto accertato presso l'Ufficio Patrimonio del Comune è possibile da parte del futuro aggiudicatario richiedere l'AFFRANCAZIONE del gravame

oggi esistente dietro corresponsione di un canone che è lo stesso Ufficio Patrimonio a determinare.

Aspetti giuridici del bene

L'unità immobiliare rientrante nell'attivo societario risulta realizzata giusta Licenze Edilizie rispettivamente dell'1/10/1965 n° 4910/470 e del 3/5/1966 n° 73

L'immobile è pervenuto alla Società con atto di COMPRAVENDITA ai rogiti del Notaio [REDACTED] del 19/7/2004 Rep. 48535 trascritto in data 7/8/2004 con formalità R.P. 9992 da [REDACTED] ed altri.

L'intestazione catastale del bene è corretta (allego visura aggiornata) con l'evidenza della presenza in Ditta catastale del Comune di FRANCAVILLA AL MARE per i diritti del Concedente.

Verifica della denuncia di accatastamento

L'immobile risulta denunciato per l'accatastamento con planimetria a firma del Geom. [REDACTED] presentata all'Agenzia del Territorio di Chieti in data 16/7/2004 Prot. 116498.

Poiché la su menzionata pianta di accatastamento – da me acquisita in copia conforme presso l'AGENZIA DEL TERRITORIO di Chieti ed allegata in calce – contiene rilevanti discordanze se confrontata con lo stato dei luoghi, difformità richiamate nella trattazione che precede e dovute principalmente ad ampliamenti laterali al corpo principale, oltre che modifiche interne, ho proceduto a rilievo celerimetrico dei singoli vani, con conseguente restituzione grafica della odierna situazione.

In calce all'Elaborato accludo la planimetria aggiornata dei luoghi predisposta in scala 1 : 100 per l'eventuale perfezionamento della pratica presso l'AGENZIA del TERRITORIO di Chieti.

Regolarità edilizia ed urbanistica dell'immobile

Ho verificato presso lo Sportello Unico dell'Edilizia del Comune di FRANCAVILLA AL MARE che non risultano richieste autorizzative a nome della Società [REDACTED] di sanatorie o altre richieste per opere edili / trasformazione inerenti i beni rientranti nell'attivo del fallimento in genere.

In occasione del sopralluogo ho potuto verificare che si evidenziano porzioni realizzate in aggiunta tali da comportare aumenti di volumetrie o superfici utili non sanabili in quanto porzioni realizzate in violazione delle distanze, in assenza delle capacità volumetriche per eventuali ampliamenti ed in quanto vani privi dei requisiti minimi per l'abitabilità vista la ridotta altezza utile interna e mancata rispondenza dei rapporti aero-illuminanti.

Viceversa, le variazioni interne per "diversa distribuzione" realizzate nel perimetro del corpo d'impianto sono sanabili secondo quanto di seguito indicato.

Pertanto, l'aggiudicatario dovrà, a propria cura e spese, provvedere al ripristino dell'originaria volumetria con l'eliminazione dei vani abusivamente realizzati in ampliamento e meglio evidenziati in color BLU nell'elaborato che precede a pag. 4 - Al contrario, per ottenere il conseguimento del titolo autorizzativo "in sanatoria" teso a regolarizzare il fabbricato d'impianto dovrà inoltrare apposita S.C.I.A.

L'esatta quantificazione dei costi per l'ottenimento del titolo autorizzativo "in sanatoria" è oggi solo ipotizzabile, atteso che le tariffe unitarie relative agli ONERI sono soggette a variazioni; tuttavia – anche a seguito del confronto tecnico con l'Ufficio Urbanistica di Francavilla al Mare si può ragionevolmente ipotizzare una "costo" complessivo dell'operazione, dato cioè dall'incidenza degli onorari tecnici e dal

versamento degli ONERI e SANZIONE, di complessivi € 8.000,00 (ottomila), già compresi di I.V.A. e Cassa Previdenziale.

Al termine della S.C.I.A. "in sanatoria" sarà indispensabile anche provvedere alla nuova AGIBILITA' dell'unità, mediante presentazione di S.C.AGI. da inoltrare sempre allo Sportello Unico dell'Edilizia del Comune di Francavilla al Mare e nuovo accatastamento con procedura DOCFA. La quantificazione di spese tecniche e diritti per la nuova AGIBILITA' ed ACCATASTAMENTO può essere indicata in € 4.000,00 (quattromila), già compresi di I.V.A. e Cassa Previdenziale.

<u>Esistenza di formalità, vincoli o oneri pregiudizievoli</u>

All'esito degli accertamenti ipotecari effettuati (aggiornamento al 20/4/2021) risultano trascritte presso l'AGENZIA DEL TERRITORIO di Chieti le seguenti formalità pregiudizievoli delle quali dovrà chiedersi la cancellazione.

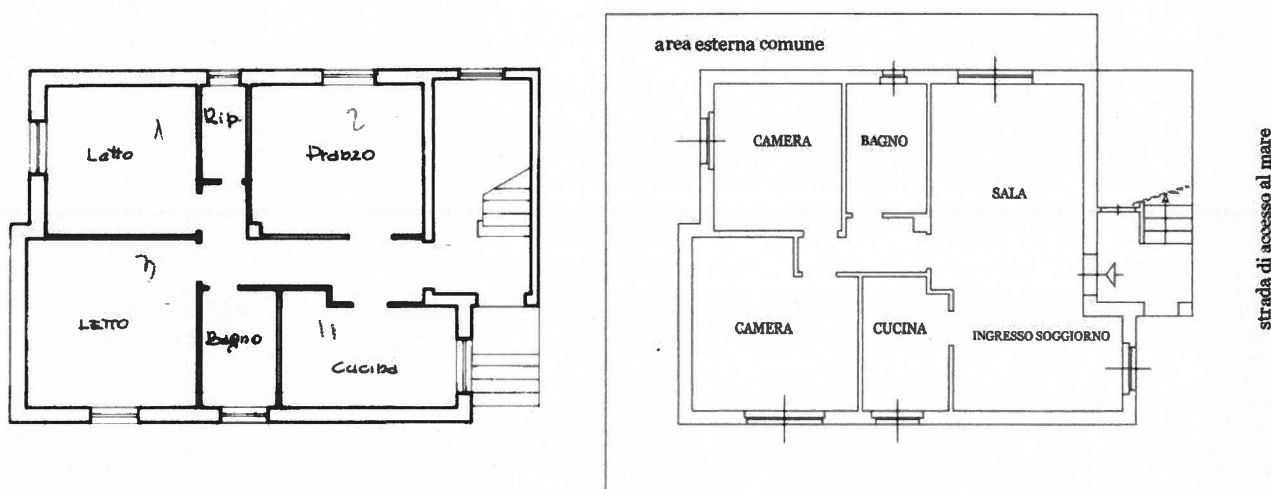
- SENTENZA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE a favore della "Massa dei creditori della [REDACTED] [REDACTED]" giusta formalità trascritta presso l'AGENZIA DELLE ENTRATE – Serv di Pubblicità Immobiliare di Chieti in data 23/10/2023 al R.P. 14921.

B) APPARTAMENTO al piano terra di un edificio di maggior consistenza al **foglio di mappa 21, particella 1216 sub 1, Cat. A/3 di vani 5 -**

Questo secondo immobile presenta difformità interne dovute a differente partizione dei singoli vani con creazione e spostamento di

tramezzi non portanti che hanno determinato una diversa diversa distribuzione degli spazi interni e differente ubicazione della cucina e locale igienico rispetto alla situazione originaria.

Il raffronto tra la planimetria conforme allo stato assentito e quella di rilievo consente un'immediata visione delle difformità che si rilevano



Anche relativamente alle discordanze sopra evidenziate non risultano presentate le necessarie pratiche edilizie ed il tutto è stato eseguito senza le necessarie comunicazioni che si sarebbero dovute inviare al Comune di Francavilla al Mare.

Tuttavia, proprio perché tali difformità non si classificano come “sostanziali” sono sanabili da parte di un futuro aggiudicatario sulla scorta delle indicazioni, con quantificazione dei relativi costi, che fornirò contestualmente alla stima.

Circa le caratteristiche di finitura degli ambienti va detto che l'appartamento si presenta in uno stato manutentivo mediocre, con pavimenti e rivestimenti in ceramica, porte interne in legno tamburato, portoncino d'ingresso blindato, infissi esterni in alluminio muniti di vetro-camera e persiane con alette orientabili, pareti tinteggiate e nella

sala con effetto “spatolato” e radiatori in ghisa; la caldaia è stata asportata. Sono presenti ancora mobili d’arredo.





L'unità risulta interessata da importanti problemi di umidità nelle parti basamentali delle pareti, umidità dovuta a risalita capillare



La mancata corrispondenza dell'area esterna rispetto alla rappresentazione in mappa catastale – discordanza già segnalata al Curatore – ha richiesto la predisposizione di apposito frazionamento da parte del sottoscritto CTU, espressamente autorizzato a tal fine.

Il frazionamento in parola è stato approvato in data 7/10/2025 ed inserito in mappa.

Aspetti giuridici del bene

L'unità immobiliare rientrante nell'attivo societario fa parte di un fabbricato di maggior consistenza realizzato anteriormente al 1°/9/1967.

L'immobile è pervenuto alla Società con atto di COMPRAVENDITA ai rogiti del Notaio [REDACTED] del 26/3/2003 Rep. 95779 trascritto in data 24/4/2003 con formalità R.P. 6687 da PIATTELLI Ugo.

L'intestazione catastale del bene è in capo alla [REDACTED] [REDACTED] (allego visura aggiornata), pertanto vecchia denominazione della Società; il codice fiscale è corretto (00316590694).

Verifica della denuncia di accatastamento

L'immobile risulta denunciato per l'accatastamento con planimetria a firma del Geom. [REDACTED] presentata all'Agenzia del Territorio di Chieti in data 9/8/1971 Prot. 56614.

Poiché la su menzionata piantina di accatastamento – da me acquisita in copia conforme presso l'AGENZIA DEL TERRITORIO di Chieti ed allegata in calce – contiene rilevanti discordanze se confrontata con lo stato dei luoghi, difformità richiamate nella trattazione che precede e dovute principalmente a modifica degli spazi interni e differente partizione degli ambienti, ho proceduto a rilievo celerimetrico dei singoli vani, con conseguente restituzione grafica in base alla odierna situazione.

In calce all'Elaborato accludo la planimetria aggiornata dei luoghi predisposta in scala 1 : 100 per l'eventuale perfezionamento della pratica presso l'AGENZIA del TERRITORIO di Chieti.

Regolarità edilizia ed urbanistica dell'immobile

Ho verificato presso lo Sportello Unico dell'Edilizia del Comune di FRANCAVILLA AL MARE che non risultano richieste autorizzative a nome della Società [REDACTED] di sanatorie o altre richieste per opere edili / trasformazione inerenti i beni rientranti nell'attivo del fallimento in genere.

In occasione del sopralluogo ho potuto verificare che le variazioni interne per "diversa distribuzione" sono sanabili con presentazione di S.C.I.A. "in sanatoria".

L'esatta quantificazione dei costi per la regolarizzazione "in sanatoria" è oggi solo ipotizzabile, atteso che le tariffe unitarie relative agli ONERI sono soggette a variazioni; tuttavia – anche a seguito del confronto tecnico con l'Ufficio Urbanistica di Francavilla al Mare si può ragionevolmente ipotizzare una "costo" complessivo dell'operazione, dato cioè dall'incidenza degli onorari tecnici e dal versamento degli ONERI e SANZIONE, di complessivi € 4.000,00 (quattromila), già comprensivi di I.V.A. e Cassa Previdenziale.

Il fabbricato di appartenenza dell'unità non risulta costituito in Condominio.

<u>Esistenza di formalità, vincoli o oneri pregiudizievoli</u>
--

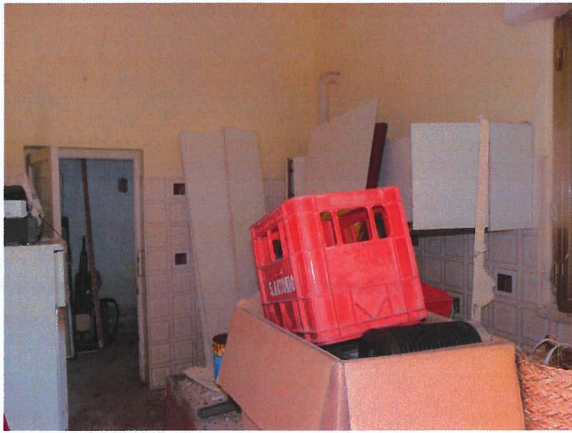
All'esito degli accertamenti ipotecari effettuati (aggiornamento al 20/4/2021) risultano trascritte presso l'AGENZIA DEL TERRITORIO di Chieti le seguenti formalità pregiudizievoli delle quali dovrà chiedersi la cancellazione.

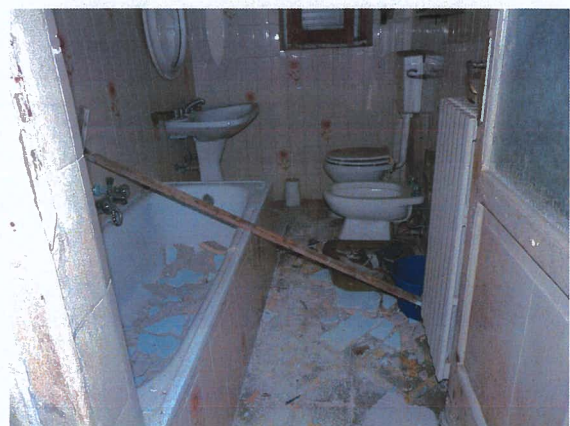
- SENTENZA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE a favore della "Massa dei creditori della [REDACTED] giusta formalità trascritta presso l'AGENZIA DELLE ENTRATE – Serv di Pubblicità Immobiliare di Chieti in data 23/10/2023 al R.P. 14921.

C) FABBRICATO AD UN SOLO PIANO parzialmente diruto con presenza di APPARTAMENTO contraddistinto al foglio di mappa 21, particella 1215 sub 1, Cat. A/3 di vani 4,5 .

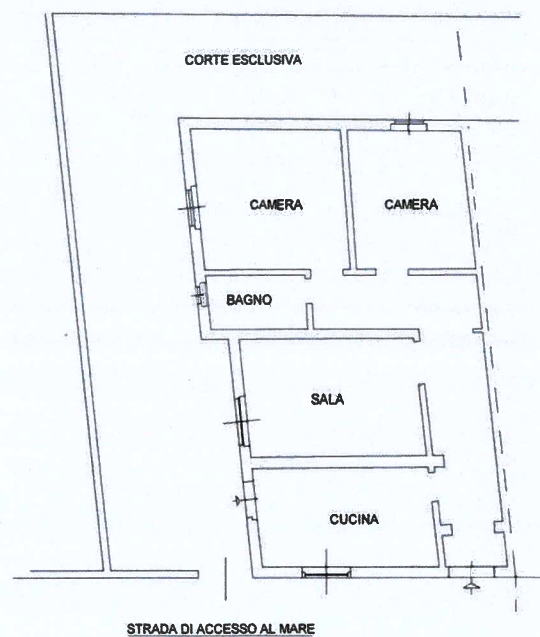
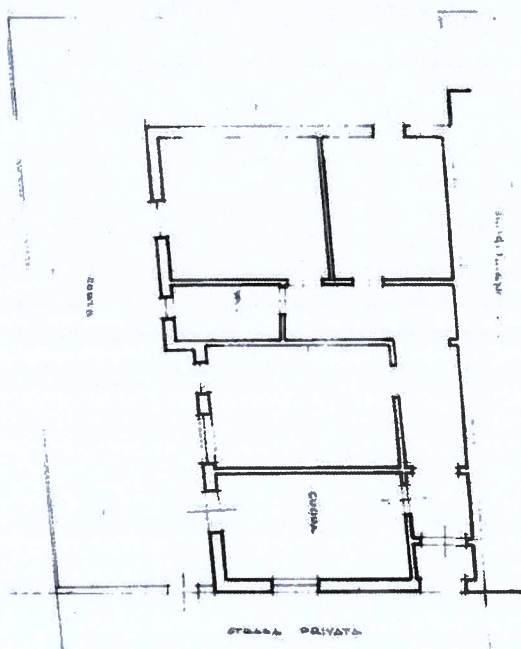
Il fabbricato in esame risulta seriamente danneggiato e presenta parti pericolanti dovute a distacchi di intonaco; per le operazioni di rilievo e misurazione è stato necessario procedere la massima attenzione e con l'ausilio di attrezzatura antinfortunistica.







Tale ultimo immobile non presenta difformità rilevanti tra lo stato di preesistenza e il rilievo



Aspetti giuridici del bene

L'unità immobiliare rientrante nell'attivo risulta realizzata anteriormente al 1°/9/1967.

L'immobile è pervenuto alla Società con atto di CESSIONE DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO ai rogiti del Notaio [REDACTED] del 25/2/2004 Rep. 97100 trascritto in data 17/3/2004 con formalità R.P. 3276 da [REDACTED].

L'intestazione catastale del bene è corretta anche se reca in Ditta, per mancata presentazione di istanza di ricongiungimento diritti, la Sig.ra [REDACTED] – usufruttuaria – deceduta da molti anni.

Verifica della denuncia di accatastamento

L'immobile risulta denunciato per l'accatastamento con planimetria a firma del Geom. [REDACTED] presentata all'Agenzia del Territorio di Chieti in data 29/2/1988 Prot. 56613.

La menzionata piantina di accatastamento – da me acquisita in copia conforme presso l'AGENZIA DEL TERRITORIO di Chieti ed allegata in calce – è sostanzialmente aderente ai luoghi; tuttavia per un aggiornamento planimetrico ho proceduto a rilievo celerimetrico dei singoli vani, con conseguente restituzione grafica in base alla odierna situazione.

Vado ad allegare in calce al presente Elaborato la planimetria da me predisposta.

Regolarità edilizia ed urbanistica dell'immobile

Tale ultimo immobile urbano non risulta essere stato oggetto di interventi edilizi o trasformazioni che ne abbiano potuto comportare aumenti di superfici utili o volumi.

Non occorre, pertanto, procedere a regolarizzazioni di sorta.

Esistenza di formalità, vincoli o oneri pregiudizievoli
--

All'esito degli accertamenti ipotecari effettuati (aggiornamento al 20/4/2021) risultano trascritte presso l'AGENZIA DEL TERRITORIO di Chieti le seguenti formalità pregiudizievoli delle quali dovrà chiedersi la cancellazione.

- SENTENZA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE a favore della "Massa dei creditori della [REDACTED] giusta formalità trascritta presso l'AGENZIA DELLE ENTRATE – Serv di Pubblicità Immobiliare di Chieti in data 23/10/2023 al R.P. 14921.

Anche per tale cespite si riscontra una problematica riguardante la rappresentazione in mappa dell'edificio ed il riscontro con i luoghi – in particolare dell'area esterna di pertinenza del fabbricato che sembrerebbe stata sottratta per effetto di una traslazione delle particelle.

Analogamente al precedente immobile – come già segnalato al Curatore – è stato predisposto apposito frazionamento da parte del sottoscritto CTU, espressamente autorizzato a tal fine dal Giudice Delegato, documento approvato dal Catasto Terreni in data 7/10/2025 ed inserito in mappa. La situazione giuridica dei luoghi – benché cristallizzata da molti anni – andava contestualizzata, per evitare negative ripercussioni sull'appetibilità commerciale del cespite.

D) TERRENO in corpo unico, con fronte mare ma direttamente accessibile dalla strada principale Viale Francesco Paolo Tosti, contraddistinto al **foglio di mappa 21, particelle 438 di are 2,90 e 440 di are 11,00.**

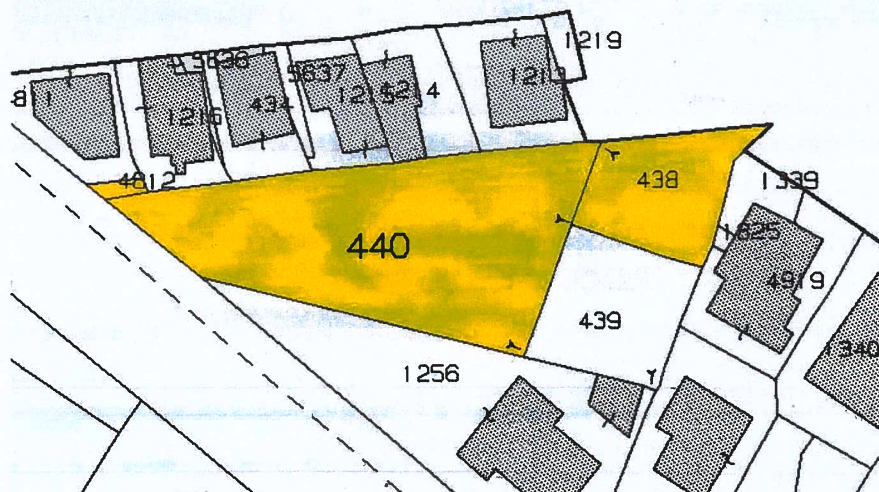
TERRENO costituito da segmento di strada - ingresso comune e passaggio carrabile ad uso di diverse abitazioni, contraddistinto al **foglio di mappa 21, particella 4812 di mq 15 -**

Relativamente ai terreni, effettuati i necessari rilievi topografici, è emerso come la strada di accesso verso il mare, con sviluppo da Viale F.P. Tosti, abbia “sottratto” una striscia di circa mt. 1,5 ai fondi in parola per effetto dell’allargamento della sede viaria.

La stessa particella 4812 di mq 15 è area irreversibilmente trasformata in quanto per una porzione occupata da fioriera laterale al fabbricato 4811 e per la maggior parte impegnata dalla strada di accesso che raggiunge la battigia e serve, al contempo, i fabbricati confinanti (tra i quali quelli contraddistinti dai mappali 1216 e 1215 della Società).

Inoltre, il terreno rappresentato dalla particella **438** con fronte sulla battigia demaniale risulta per buona parte occupata dal proprietario confinante, con recinzione posizionata in loco da diversi anni, come chiaramente desumibile dal degrado dei materiali impiegati.

Quest’area, che “apre” direttamente sulla spiaggia, può essere anche un punto di approdo per qualche piccola imbarcazione (gommone, pattino, ecc.).



Viceversa, il terreno rappresentato dalla particella **440** è in corpo unico e confina ad OVEST con la predetta Via Tosti con presenza di cancello carrabile in metallo.

I fondi sono incolti e periodicamente puliti da un operaio incaricato dal Curatore



Da un punto di vista urbanistico, all'esito dell'acquisizione del Certificato di Destinazione Urbanistica (allegato in calce) si evidenzia come i fondi si inquadrino nel "Perimetro di Comparto 10" in Zona di ristrutturazione o riconversione **10 B** ove è consentita in base all'Art. 5 delle Norme Tecniche di Attuazione – **oltre la manutenzione ordinaria e straordinaria ed il restauro conservativo di costruzioni esistenti – anche la realizzazione di piscine scoperte, e attrezzature di svago, nonché l'istallazione di gazebo e tettoie stagionali in**

materiali facilmente amovibili, non concorrenti alla determinazione del volume ammissibile sul terreno.

Ne consegue una modesta vocazione edificatoria ma che – proprio per la vicinanza al mare e la comoda accessibilità – connota i fondi in una fascia di interesse commerciale non trascurabile.

Sulle sole particelle **440 e 4812** gravano usi civici a favore del Comune di Francavilla al Mare per effetto di preesistenti DIRITTI DEL CONCEDENTE risalenti ad epoche remotissime.

E' possibile da parte del futuro aggiudicatario richiedere l'AFFRANCAZIONE del gravame oggi esistente dietro corresponsione di un canone che è lo stesso Ufficio Patrimonio a determinare.

<u>Aspetti giuridici dei terreni</u>

La particella **438** è pervenuta alla Società con atto di COMPRAVENDITA ai rogiti del Notaio [REDACTED] del 27/1/2004 Rep. 96970 trascritto in data 26/2/2004 con formalità R.P. 2403 da [REDACTED] ed altra. L'intestazione catastale del bene è corretta.

La particella **440** è pervenuta alla Società con atto di COMPRAVENDITA ai rogiti del Notaio [REDACTED] del 13/9/2004 Rep. 97876 trascritto in data 13/10/2004 con formalità R.P. 13050 da [REDACTED] ed altri. L'intestazione catastale del bene è corretta e reca in Ditta il Comune di Francavilla al Mare per i “diritti del Concedente”.

La particella **4812** quale **area rurale** nasce dal frazionamento di area annessa all'originario fabbricato – oggi non più esistente – 1218.

L'area in parola è richiamata sul rogito di compravendita dell'immobile 4811 sub 1 e 2 (Notaio [REDACTED] del 19/7/2004) tanto da risultare aggregata nella porzione esterna all'esistente recinto del villino

ed utilizzata per una parte a fioriera in muratura e per la maggior consistenza occupata dalla strada di accesso al mare.

Inoltre, il Comune di Francavilla al Mare è proprietario per i “diritti del Concedente” e l’area risulta essere irreversibilmente trasformata in strada privata ad uso dei fabbricati che vi confinano.

In tal modo, ai fini della formazione dei Lotti di cui ai capitoli che seguono, ho ritenuto opportuno aggregarla al fabbricato 4811 con la precisazione che la consistenza catastale di mq 15 è solo nominale in quanto la sola piccola porzione a fioriera è quella utilizzabile; per la restante, coincide con la strada di accesso.

Esistenza di formalità, vincoli o oneri pregiudizievoli

All’esito degli accertamenti ipotecari effettuati (aggiornamento al 20/4/2021) risultano trascritte presso l’AGENZIA DEL TERRITORIO di Chieti le seguenti formalità pregiudizievoli delle quali dovrà chiedersi la cancellazione.

- SENTENZA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE a favore della “Massa dei creditori della [REDACTED] [REDACTED] giusta formalità trascritta presso l’AGENZIA DELLE ENTRATE – Serv di Pubblicità Immobiliare di Chieti in data 23/10/2023 al R.P. 14921.

Criteri di stima - determinazione dei valori

Criteri di stima

I principi teorici che saranno adottati nelle valutazioni che seguono sono quelli dell’Estimo inteso come quell’insieme di concetti logici e metodologici che regolano e consentono l’oggettiva

formulazione del giudizio di stima del valore dei beni economici, espresso sulla base di dati economici e tecnici relativi sia all'oggetto della stima che ai beni che con esso hanno rapporti.

Gli elementi che intervengono – e che in quanto tali ho preso in considerazione – nella determinazione del più probabile valore di mercato sono i seguenti: ubicazione, caratteristiche costruttive, caratteristiche del Comune e della zona, stato di conservazione, possibilità di divisibilità in più lotti, sussistenza di eventuali immissioni, vincoli o servitù, consistenza, regolarità edilizia, normativa urbanistica e situazione di mercato.

Il metodo con cui nel caso specifico ho effettuato la stima è quello cosiddetto "comparativo", che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori e le caratteristiche di beni noti e ciascuno dei beni che di volta in volta si dovranno stimare. Mediante processo sintetico ho quindi preventivamente definito un insieme omogeneo di beni simili a quello oggetto della valutazione in termini di standard e unità di misura unitarie.

Una volta definite le caratteristiche di similitudine tra i beni oggetto di stima e quelli con i quali porli in comparazione, sono giunto ad una classificazione, con successiva determinazione del valore.

In particolare, dai borsini immobiliari comunemente reperibili per immobili ubicati in Zona "D5" FRONTE MARE SUD di FRANCAVILLA al MARE di seguito ripropongo una significativa selezione di alcuni valori per appartamenti ad uso abitativo posti in vendita ragguagliabili, per tipologie, a quelli in esame:

- Inserzione di "██████████" per trilocale in Via Monte Velino, per complessivi mq 40 di 3 locali e locale igienico proposto in vendita ad € 90.000,00 (pari ad € 2.250) -
- Inserzione di "██████████" per casa indipendente in Via Bafile di complessivi mq 232 composto di 7 vani, 3 locali igienici, proposto in vendita ad € 369.000,00.

Inoltre nel caso di specie ho potuto basarmi sui valori unitari desumibili dalle BANCHE DATI dell'O.M.I. – Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'AGENZIA DEL TERRITORIO di CHIETI per la Zona “D5” Periferica / FRONTE MARE SUD di riferimento, in modo da avere il maggior numero di dati da utilizzare nella stima come elementi di paragone.

Ritengo che tali ultimi elementi di raffronto siano alquanto attendibili, dal momento che i Tecnici dell'AGENZIA DEL TERRITORIO preposti alle valutazioni vengono investiti – quale organo tecnico del MINISTERO DELLE FINANZE in occasione di contenzioso tributario, controversie su valutazioni di immobili e quant'altro – ad esprimersi sulla congruità dei valori dichiarati sugli atti o su pareri tecnici di stima per immobili privi di rendita, assumendo quindi la veste di organo *super partes* che si connota come soggetto autorevole sotto tutti gli aspetti tecnico estimativi.

Valorizzazione dei beni

Alla luce delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche sin qui descritte, dopo aver considerato prezzi di compravendita per beni simili a quelli in esame ovvero con caratteristiche ad essi riconducibili; dopo aver considerato lo stato di manutenzione, l'ubicazione e la tipologia dei cespiti, le caratteristiche salienti, le destinazioni d'uso e considerando – altresì – la necessità di provvedere alle regolarizzazioni urbanistiche con le modalità e spese indicate nei capitoli precedenti, il tutto ampiamente illustrato nel corso dell'Elaborato, ritengo di poter attribuire i seguenti valori unitari di stima:

- pari ad **€ 1.800,00 / mq di superficie lorda (mq 172)** per l'abitazione in villino **particella 4811 sub 1**; tale valore è ridotto ad € 200 / mq per le aree esterne non occupate dai corpi di fabbrica (corte, particella 4812 e particella 4811 sub 2) per complessivi utili mq 50 circa.

- pari ad **€ 1.500,00 / mq di superficie lorda (mq 82)** per l'abitazione al piano terra, particella **1216 sub 1**;

- pari ad **€ 900,00 / mq di superficie lorda (mq 96)** per l'abitazione al piano terra, particella **1215**, valore è ridotto ad € 30 / mq per l'area esterna di uso esclusivo non occupata dal fabbricato, per complessivi mq 60 circa.

Preciso che i valori sopra indicati tengono già conto dell'incidenza della presenza di recinzioni, dotazioni tecnologiche ed accessori di uso comune per l'appartamento 1216, allacci fognari ed idrici ecc. elementi, questi, non suscettibili di valutazione singola e separata.

- pari ad **€ 40 / mq per i terreni** particelle **438 e 440**

I dati unitari su indicati sono in linea con i valori desumibili dalla banca dati dell'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE (O.M.I.) dell'AGENZIA DEL TERRITORIO di CHIETI per immobili con destinazione ABITAZIONI CIVILI o di TIPO ECONOMICO (2° semestre 2024) per FRANCAVILLA AL MARE Zona "D5" che indicano una valorizzazione oscillante da un minimo di € 1550 / mq ad un massimo di € 2.250 / mq (cfr. Allegato in calce) -

Sviluppando gli opportuni prodotti si perviene ai seguenti valori di stima:

- pari ad 319.600,00 che ritengo opportuno arrotondare ad **€ 320.000,00 (trecentoventimila)** per l'abitazione con tipologia villino particella **4811 sub 1** con annessa corte esclusiva, area urbana particella **4811 sub 2 e particella 4812**. Il valore di stima sopra indicato non contempla le porzioni non sanabili che dovranno essere eliminate a cura e spese dell'aggiudicatario.

- pari ad **€ 123.000,00 (centoventitremila)** per l'abitazione al piano terra del fabbricato di maggior consistenza, particella **1216 sub 1**.

- pari ad € 88.200 che ritengo opportuno arrotondare ad **€ 88.000,00 (ottantottomila)** per l'abitazione semi diruta con annessa area pertinenziale, particella 1215.

- pari ad **€ 55.600,00 (cinquantacinquemilaseicento)** per i **TERRENI**, particella 438 e 440 -

<u>Formazione lotti e relativa descrizione</u>

Poiché i beni sono singolarmente alienabili in quanto indipendenti l'un l'altro, per economia della Procedura ritengo opportuno procedere alla formazione di 5 LOTTI.

L'individuazione dei singoli cespiti è la seguente:

1) APPARTAMENTO con tipologia a VILLINO in Viale Francesco Paolo Tosti n° 49, fronte strada, con annessa area pertinenziale recintata di uso esclusivo ma per una minima porzione esterna al recinto stesso; il tutto, al **foglio di mappa 21, particella 4811 sub 1, Cat. A/3 di vani 5**. L'area pertinenziale è individuata con la **particella 4811 sub 2, Cat. F1 di mq 27 e particella 4812 quale area rurale-**

Valore di stima € 320.000,00 (trecentoventimila)

2) APPARTAMENTO al piano terra di un edificio di maggior consistenza al **foglio di mappa 21, particella 1216 sub 1, Cat. A/3 di vani 5**, superficie catastale mq 83 (escluse aree scoperte mq 83) e rendita € 284,05 -

Valore di stima € 123.000,00 (centoventitremila)

3) FABBRICATO AD UN SOLO PIANO parzialmente diruto con **annessa area pertinenziale di uso esclusivo** in Via Francesco Paolo

Tosti n° 53 contraddistinto al **foglio di mappa 21, particella 1215 sub 1, Cat. A/3 di vani 4,5**, superficie catastale mq 96 (escluse aree scoperte mq 96) e rendita € 360,23.

Valore di stima € 88.000,00 (ottantottomila)

4) TERRENO in corpo unico, con fronte mare ma direttamente accessibile dalla Via principale Francesco Paolo Tosti, contraddistinto al **foglio di mappa 21, particella 438 di are 2,90**

Valore di stima € 11.600,00 (undicimilaseicento)

5) TERRENO in corpo unico, con fronte strada accessibile da Viale Francesco Paolo Tosti tramite cancello carrabile metallico, contraddistinto al **foglio di mappa 21, particella 440 di are 11,00**

Valore di stima € 44.000,00 (quarantaquattromila)

La descrizione completa dei dati urbanistici, consistenza e note urbanistiche sulle sanatorie, ecc. da richiamare sul bando d'asta verrà redatta con separato Elaborato.

<u>Elenco delle formalità da cancellare</u>
--

Per liberare l'immobile dalle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, sull'emanando Decreto di Trasferimento dovrà ordinarsi la cancellazione delle seguenti formalità:

- **SENTENZA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE** a favore della "Massa dei creditori della [REDACTED] giusta formalità trascritta presso l'AGENZIA DELLE ENTRATE – Serv di Pubblicità Immobiliare di Chieti in data 23/10/2023 al R.P. 14921 -

Circa il costo per la CANCELLAZIONE della predetta formalità segnalo che l'operazione ha un costo fisso di € 294,00 oltre competenze che indico in € 250 omnia -

Certificazioni ex art. 6 D. Lgvo 311/06

Gli immobili risultano privi di Attestato di Certificazione Energetica ex art. 6 D.L. 311/06 (A.P.E.).

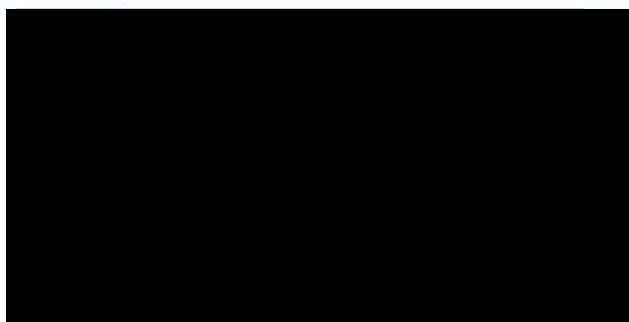
CONCLUSIONI

Ritengo in tal modo di aver esaurientemente trattato riferendo nel corso della Relazione in merito alle stime ed alle notizie tecnico - urbanistiche di rilievo.

Deposito la presente Relazione Tecnica allegandovi i sotto elencati elaborati che ne formano parte integrante e sostanziale.

Chieti li 14/10/2025

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Geom. Giacomo FRATICELLI



ALLEGATI

A) Veduta da satellite della Zona di ubicazione del compendio oggetto di valorizzazione in FRANCAVILLA al MARE – Viale Francesco Paolo Tosti (Googe Earth 2024);

B1 – B2 – B3) Planimetrie catastali esistenti presso l'Agenzia del Territorio di CHIETI delle unità immobiliari rientrante nell'attivo societario;

C) Planimetria di rilievo con restituzione grafica in scala 1 : 100 dell'appartamento in villino particella 4811 sub 1;

D) Planimetria di rilievo con restituzione grafica in scala 1 : 100 dell'appartamento al piano terra particella 1216 sub 1;

E) Planimetria di rilievo con restituzione grafica in scala 1 : 100 dell'appartamento semi-diruto terra particella 1215;

F) Stralcio planimetrico catastale del foglio di mappa 21 di FRANCAVILLA al MARE con l'evidenza dei terreni e fabbricati oggetto di stima;

G) Visura catastale;

H) Estratto della BANCA DATI O.M.I. – Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di CHIETI per FRANCAVILLA al MARE - "Zona D5" PERIFERICA / FRONTE MARE;

I) Certificato di Destinazione Urbanistica.