

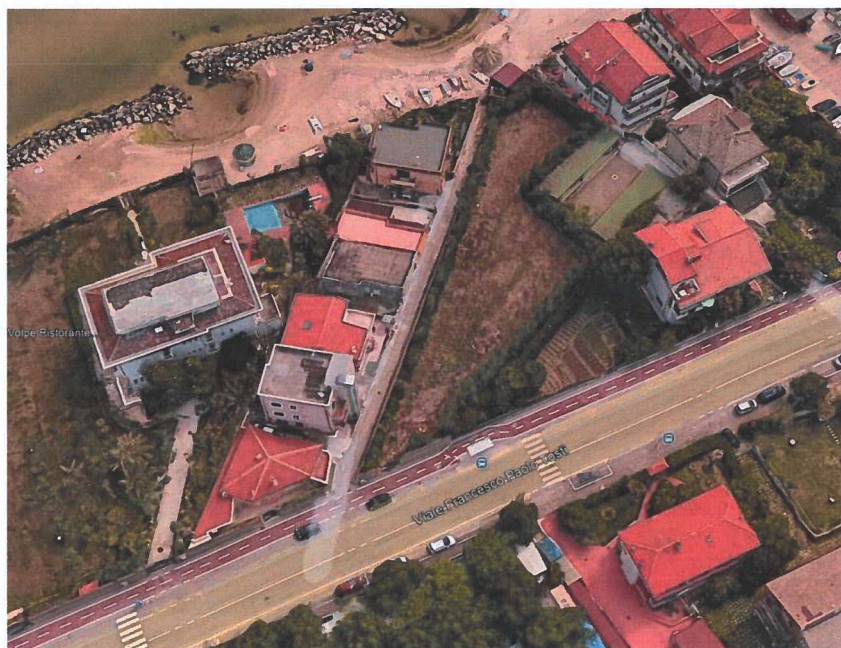
TRIBUNALE di CHIETI

Liquidazione Giudiziale

[REDACTED] (n° 2/2022)

Giudice Delegato : [REDACTED]

Curatore : [REDACTED]



**CONSULENZA TECNICA d'UFFICIO INTEGRATIVA,
CON DESCRIZIONE DEI LOTTI e QUANTIFICAZIONE
DEGLI EVENTUALI COSTI DI AFFRANCAZIONE A CARICO
DEGLI AGGIUDICATARI**

TRIBUNALE di CHIETI
Liquidazione Giudiziale

- R.G. n° 2 / 2022 Liq. Giud.-

CONSULENZA TECNICA d'UFFICIO
INTEGRATIVA

CON DESCRIZIONE DEI LOTTI e QUANTIFICAZIONE DEGLI
EVENTUALI COSTI DI AFFRANCAZIONE A CARICO DEGLI
AGGIUDICATARI

Io sottoscritto Geom. Giacomo FRATICELLI, [REDACTED],
[REDACTED], già nominato *TECNICO ESTIMATORE* nella
Procedura, con Relazione dello scorso 15/10/2025 ed all'esito delle
verifiche tecnico-urbanistiche dei beni ho riferito sulle problematiche di
natura urbanistica e catastale che investono gli immobili all'attivo
societario, proponendo i 5 LOTTI per la procedura di vendita.

Nel corso delle operazioni peritali erano emerse problematiche
tecniche per alcuni beni oggetto di futura vendita, riguardanti
disallineamenti catastali con particelle confinanti, oltre la presenza di
canoni enfiteutici a favore del Comune di Francavilla al Mare esistenti
da tempo immemore e gravanti sui terreni e sulle aree di sedime dei
fabbricati urbani.

Relativamente all'aspetto dei disallineamenti presenti sulle
mappe del Catasto con le aree confinanti è stato necessario provvedere a
specifico **atto notarile di permuta**, ai rogiti del Notaio [REDACTED]
[REDACTED] di Chieti dello scorso 17/12/2025 Rep. 16134, finalizzato alle
necessarie regolarizzazioni.

La presente Relazione – inoltre – si rende necessaria a seguito di
dispositivo da parte del Giudice Delegato dello scorso 26/5 con richiesta
di una miglior precisazione circa la possibilità di affrancazione dei

diritti di enfiteusi da parte dei futuri aggiudicatari in forza della vigente disciplina, oltre che una precisazione inerente la situazione urbanistica e catastale dei fabbricati rispetto all'effettivo stato dei luoghi che potrebbe riverberarsi sull'appetibilità dei beni.

Alla luce di quanto sopra e **fermo restando tutto quanto già argomentato e trattato in maniera diffusa nella Relazione trasmessa agli atti della Procedura lo scorso 15/10/2025 alla quale si fa integrale richiamo**, con il presente Elaborato vado ad esplicitare in maniera più dettagliata gli aspetti tecnici e giuridici circa le possibilità di affrancazione dei diritti *“del concedente”* vantati dal Comune di FRANCAVILLA al MARE sui singoli LOTTI come già formati ed individuati

Normativa comunale relativa all'estinzione dei diritti di censi, livelli ed enfiteusi iscritti in Catasto Terreni

Occorre fare preliminarmente un richiamo alle norme comunali vigenti che regolamentano la determinazione del valore di *AFFRANCAZIONE* e conseguente estinzione da parte dell'enfiteuta.

L'Amministrazione di Francavilla al Mare, con Determina dirigenziale n° 239 del 30/11/2011, ha incaricato lo [REDACTED] [REDACTED] per la ricognizione dei terreni ricadenti nel territorio comunale gravati da Enfiteusi, Canoni, Livelli, ecc.

Dalla Relazione ricognitiva rimessa dallo [REDACTED] in data 17/5/2012 Prot. 16710 è emerso come diverse particelle – benché dalle visure di Catasto con presenza di *Diritti del Concedente* in favore del Comune – non fossero effettivamente gravate da canoni di alcun genere in favore del Comune -

Per quelli - al contrario - interessati, con propria Delibera del Novembre 2011 ha fissato i criteri per la determinazione del CANONE

DI AFFRANCAZIONE e delle somme dovute dai richiedenti, prendendo a base del calcolo i **Valori Agricoli Medi (VAM)** per la Regione Agraria 6 – della quale fa parte il Comune di Francavilla al Mare – ed il **Tipo di Coltura**, pubblicato dalla Commissione Espropri della Provincia di Chieti ai sensi dell'Art. 41 DPR 327/2001-

Fatta questa chiosa, e precisando che l'esistenza sulla visura del Catasto del "diritto del concedente" non pregiudica in alcun modo la titolarità del bene, non costituisce un obbligo per il proprietario e che il calcolo per l'affranco va necessariamente sviluppato dall'Ufficio Espropri del Comune di FRANCAVILLA al MARE a seguito di apposita istanza del richiedente, per i beni rientranti nell'attivo della Società "Città del Mare – Residence Paranà" a seguito di informali con i Dirigenti del Settore di riferimento effettuato nei giorni scorsi, ho estrapolato in via presunta e del tutto indicativa i valori di AFFRANCAZIONE che il futuro aggiudicatario dovrebbe sostenere per liberare definitivamente – se dovuto – il fondo dal gravame in favore del Comune.

Il calcolo è effettuato sulla base dei vigenti Valori Agricoli Medi (VAM) e con riferimento alle ultime 5 annualità, come da indicazioni di cui alla predetta Delibera.

Pertanto, di seguito ripropongo la descrizione dei beni già valutati e descritti nella Relazione di Consulenza del 15/10/2025, ripercorrendo la scelta già ritenuta vantaggiosa per la Procedura relativa alla formazione dei 5 LOTTI autonomamente vendibili, con una sintetica indicazione delle particolarità urbanistiche già segnalate nel menzionato elaborato ma precisando la possibilità e costi indicativi per l'affrancazione dei diritti vantati dal Comune.

LOTTO 1)

Diritti di Enfiteusi (Concedente il Comune di Francavilla al Mare) su APPARTAMENTO con tipologia a VILLINO in Viale Francesco Paolo Tosti n° 49, fronte strada, con annessa area pertinenziale recintata di uso esclusivo ma per altra 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 di mq 15 -

Il tutto, a confine con Via Francesco Paolo Tosti, particella 1216 e stradella privata di accesso al mare, salvo altri.

Valore di stima € 320.000,00 (trecentoventimila)

Come già segnalato nell'Elaborato del 15/10/2025, 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. Come già argomentato, alcune porzioni realizzate in ampliamento al corpo originario sono 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, pertanto 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.

Infatti, dal riscontro dei luoghi e dalla documentazione agli atti del Comune, è emerso come solo alcune sono regolarizzabili da parte di un futuro aggiudicatario in quanto le porzioni realizzate in aggiunta hanno determinato aumenti di volumetrie o superfici utili non sanabili poiché realizzate in violazione delle distanze, in assenza delle capacità volumetriche e prive 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 peritale del 15/10/25 -

Circa l’indicazione dei COSTI per l’abbattimento ed eliminazione delle porzioni non sanabili e del relativo smaltimento nelle apposite discariche, posso segnalare in base ad analoghi interventi ma a titolo puramente indicativo un onere che rimarrebbe a carico dell’aggiudicatario di € 15.000,00 -

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 comprensivi di I.V.A. e Cassa Previdenziale.

Inoltre, relativamente ai preesistenti *DIRITTI DEL CONCEDENTE* in favore del Comune di Francavilla al Mare e come accertato presso l'Ufficio Patrimonio del Comune è possibile da parte del futuro aggiudicatario richiedere l'AFFRANCAZIONE del gravame, dietro corresponsione di un canone di **€ 1.200,00 circa**, oltre i costi di un necessario Atto Notarile e relative tasse di registrazione, quindi per ulteriori **€ 1.800,00 circa**.

Va infine precisato che il valore di stima come sopra evidenziato – espresso considerandone l'ubicazione, la commerciabilità e tutti gli elementi di valutazione esplicitati in dettaglio nel capitolo “*Criteri di stima – determinazione dei valori*” della Relazione del 15/10/2025, è stato determinato partendo da valori unitari che tengono in debito conto le “negatività” segnalate nella menzionata Relazione, derivanti dalla necessità di provvedere alle regolarizzazioni urbanistiche, costi di eventuale affrancazione, ecc. spese accessorie che sono pertanto da considerarsi a parte.

LOTTO 2)

Diritti di Enfiteusi (Concedente il Comune di Francavilla al Mare) su 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 -

Unitamente all'unità immobiliare vengono trasferiti i diritti indivisi pari ad $\frac{1}{2}$ sulla CORTE pertinenziale del fabbricato, catastalmente individuata dalle particelle 1216 quale Ente Urbano di mq 210 e 5636 quale Relitto di Ente Urbano di mq 15.

Il tutto, a confine con particelle 4811 e 4812, particella 434 e stradella privata di accesso al mare, salvo altri.

Valore di stima € 123.000,00 (centoventitremila)

In occasione dei sopralluoghi sono emerse variazioni interne per “diversa distribuzione” 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, aggiornamento catastale, ecc. 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.

Inoltre, relativamente ai preesistenti *DIRITTI DEL CONCEDENTE* in favore del Comune di Francavilla al Mare e come accertato presso l'Ufficio Patrimonio del Comune è possibile da parte del futuro aggiudicatario richiedere l'*AFFRANCAZIONE* del gravame, dietro corresponsione di un canone di **€ 850,00 circa**, oltre i costi di un necessario Atto Notarile e relative tasse di registrazione, quindi per ulteriori **€ 1.800,00 circa**.

Va infine precisato che il valore di stima come sopra evidenziato – espresso considerando l'ubicazione, la commerciabilità e tutti i criteri esplicitati in dettaglio nel capitolo “*Criteri di stima – determinazione dei valori*” della Relazione del 15/10/2025, è stato determinato partendo da valori unitari che tengono in debito conto le “negatività” segnalate nella menzionata Relazione, derivanti dalla necessità di

provvedere alle regolarizzazioni urbanistiche, costi di eventuale affrancazione, ecc. spese accessorie che sono pertanto da considerarsi a parte.

LOTTO 3)

Diritti di Enfiteusi (Concedente il Comune di Francavilla al Mare) su 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.

La corte, completamente recintata, è individuata dal mappale 1215 quale Ente Urbano di mq 164.

Si evidenzia che la sagoma del fabbricato presente sulle mappe catastali non è aderente all'effettivo ingombro dell'edificio. Sul punto, occorrerà riferirsi a quanto già segnalato dal C.T.U. nella Relazione di Consulenza Tecnica agli atti della Procedura ed ai grafici di rilievo allegati -

Il tutto, a confine con particella 5637, particella 1214 e stradella privata di accesso al mare, salvo altri.

Valore di stima € 88.000,00 (ottantottomila)

Relativamente ai preesistenti *DIRITTI DEL CONCEDENTE* in favore del Comune di Francavilla al Mare e come accertato presso l'Ufficio Patrimonio del Comune è possibile da parte del futuro aggiudicatario richiedere l'*AFFRANCAZIONE* del gravame, dietro corresponsione di un canone di **€ 1.300,00 circa**, oltre i costi di un necessario Atto Notarile e relative tasse di registrazione, quindi per ulteriori **€ 1.800,00 circa**.

Va infine precisato che il valore di stima come sopra evidenziato, è stato determinato partendo da valori unitari che tengono già conto

delle “negatività” segnalate in Relazione, derivanti dalla necessità di provvedere alle regolarizzazioni urbanistiche, costi di eventuale affrancazione, ecc. spese accessorie che sono evidentemente da considerarsi a parte.

LOTTO 4)

Diritti di Enfiteusi (Concedente il Comune di Francavilla al Mare) su 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 -

Si precisa che la superficie reale del terreno è leggermente ridotta rispetto ai mq 290 nominali, atteso che una piccola porzione risulta occupata da proprietario confinante ed altra striscia della larghezza di circa mt 1,50 sottratta al fondo dalla stradella di accesso al mare.

Il tutto, a confine con particella 440, particella 439, particella 1339 e stradella privata di accesso al mare, salvo altri.

Valore di stima € 11.600,00 (undicimilaseicento)

Relativamente ai preesistenti *DIRITTI DEL CONCEDENTE* in favore del Comune di Francavilla al Mare e come accertato presso l'Ufficio Patrimonio del Comune è possibile da parte del futuro aggiudicatario richiedere l'*AFFRANCAZIONE* del gravame, dietro corresponsione di un canone di **€ 1.300,00 circa**, oltre i costi di un necessario Atto Notarile e relative tasse di registrazione, quindi per ulteriori **€ 1.800,00 circa**.

LOTTO 5)

Diritti di Enfiteusi (Concedente il Comune di Francavilla al Mare) su TERRENO in corpo unico, con fronte su Via Francesco Paolo Tosti ed accessibile tramite cancello carrabile metallico in corrispondenza della predetta strada Pubblica; il bene è contraddistinto al foglio di mappa 21, particella 440 di are 11,00 -

Si precisa che la superficie reale del terreno è leggermente ridotta rispetto ai mq 1.100 nominali, atteso che una striscia della larghezza di circa mt 1,50 risulta sottratta al fondo dalla stradella di accesso al mare.

Il tutto, a confine con Via Francesco Paolo Tosti, particelle 438 e 439 e stradella privata di accesso al mare, salvo altri.

Valore di stima € 44.000,00 (quarantaquattromila)

Relativamente ai preesistenti *DIRITTI DEL CONCEDENTE* in favore del Comune di Francavilla al Mare e come accertato presso l'Ufficio Patrimonio del Comune è possibile da parte del futuro aggiudicatario richiedere l'*AFFRANCAZIONE* del gravame, dietro corresponsione di un canone di **€ 4.300,00 circa**, oltre i costi di un necessario Atto Notarile e relative tasse di registrazione, quindi per ulteriori **€ 1.800,00 circa**.

Per la descrizione completa dei cespiti, evidenza dei dati urbanistici e destinazioni d'uso da P.R.G. per i terreni, consistenza e note tecniche circa la possibilità di regolarizzazione dei beni con relativi costi, si fa espresso rimando alla Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio già agli atti della Procedura dal 15/10/2025.

Chieti li 24/6/2026



Il Consulente Tecnico d'Ufficio

