



TRIBUNALE ORDINARIO DI CHIETI



Liquidazione Giudiziale n. 20 Anno 2024



Giudice Delegato: **Dott. Alessandro Chiauzzi**

Curatore: **Avv. Carmela De Clerico**

PEC: lg20.2024chieti@pecliquidazionigiudiziali.it





Relazione di stima dei beni immobili

siti nel Comune di Ortona (Ch)

e nel Comune di Miglianico (Ch)





C.T.U. = Geometra Emanuela BARGAGLI



INDICE:

- Incarico e Premessa	Pag. 2
- Identificazione catastale e descrizione degli immobili	Pag. 3
- Regolarità Urbanistica degli immobili e destinazione urbanistica dei terreni	Pag. 8
- Provenienza e ricostruzione della proprietà	Pag. 12
- Formalità pregiudizievoli	Pag. 14
- Determinazione del più probabile valore di mercato con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo di vendita e divisibilità lotti	Pag. 15
- Verifica delle certificazioni ex art. 6 D.Lgs.n. 311/2006	Pag. 20
- Avviso d'Asta	Pag. 20
- Elenco allegati	Pag. 24

INCARICO e PREMESSA

La sottoscritta *Geometra BARGAGLI Emanuela*, iscritta al Collegio dei Geometri della Provincia di Chieti al n. 1062, in data 3 dicembre 2024 ha ricevuto l'incarico di predisporre e depositare una perizia estimativa sugli immobili di proprietà della Società ----- e di proprietà del socio accomandatario Sig. -----.

Per poter bene svolgere l'incarico ricevuto, in data 4 dicembre 2024, previo accordo con il Curatore Avvocato Carmela De Clerico, mi sono recata presso gli immobili oggetto di stima, e sulla scorta della documentazione catastale acquisita presso l'Agenzia delle Entrate – Sezione Catasto di Chieti, ho provveduto ad eseguire un attento rilievo metrico, per il fabbricato, e fotografico per tutti i beni descritti nei capitoli successivi.

Sul posto era presente il Sig. ----- il quale ha permesso di procedere al sopralluogo, illustrando ed indicando i beni oggetto di valutazione.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili sono ubicati parte nel Comune di Miglianico (Ch) e parte nel Comune di Ortona (Ch).

A - Beni di proprietà della società -----

& C.:

- 1) piena proprietà (1/1) del terreno ubicato nel Comune di Ortona (CH), identificato catastalmente al Foglio di mappa n. 1, particella n. 745. Si precisa che su detto bene risulta presente anche un “diritto del concedente” per la quota di 1/1;
- 2) piena proprietà (1/1) del terreno ubicato nel Comune di Ortona (CH), identificato catastalmente al Foglio di mappa n. 1, particella n. 4620;
- 3)

B - Beni di proprietà del socio accomandatario, sig. -----:

- 1) proprietà per la quota di 1/2 dell'unità immobiliare ubicata nel Comune di Miglianico (CH), identificata catastalmente al Foglio di mappa n. 10, particella n. 512, sub. 4;
- 2) proprietà per la quota di 1/2 del terreno ubicato nel Comune di Miglianico (CH), identificato catastalmente al Foglio di mappa n. 9, particella n. 397;
- 3) proprietà per la quota di 1/2 del terreno ubicato nel Comune di Miglianico (CH), identificato catastalmente al Figlio di mappa n. 9, particella n. 398;
- 4) proprietà per la quota di 1/2 del terreno ubicato nel Comune di Miglianico (CH), identificato catastalmente al Foglio di mappa n. 10, particella n. 4668;
- 5) proprietà per la quota di 1/2 del terreno ubicato nel Comune di Miglianico (CH), identificato catastalmente al Foglio di mappa n. 10, particella n. 4669.

BENE IDENTIFICATO AL PUNTO A-1 E A-2

Terreni ubicati nel Comune di Ortona (Ch), distinti all'Agenzia del Territorio – Sezione terreni, identificati al foglio di mappa n. 1 particelle n. 745 e n. 4620, confinanti tra loro.

Dati catastali:

ditta: Società ----- & C., proprietaria per la quota di 1/1 e Società ----- & C., diritto del concedente per 1/1, foglio di mappa n. 1 particella n. 745, qualità bosco ceduo, classe U, superficie mq. 440, reddito dominicale € 0,56, reddito agrario € 0,13;

ditta: Società ----- & C., proprietaria per la quota di 1/1, foglio di mappa n. 1 particella n. 4620, qualità terr. n. form. (terreno di nuova formazione- nuove p.lle formate per prosciugamento di tratti di mare, laghi o fiumi, avvenuta con o senza intervento dell'uomo), superficie mq. 255, senza redditi.

La ditta Società ----- & C. ha effettivamente la piena proprietà della particella n. 745, poiché in data 12/04/2007, con atto pubblico repertorio n. 1737, procedeva all'affrancazione del "*diritto del concedente*" in capo al Comune di Ortona, ottenendo così la piena proprietà.

Descrizione luoghi

Il terreno, unico appezzamento, comprende le due particelle sopracitate; confina per un lato con la Strada Statale n. 16 Adriatica, pertanto di facile accesso. Il sito si presenta per lo più brecciato, mentre la zona a monte presenta una parte con vegetazione a bosco. Dall'altro lato della Strada Statale Adriatica si trova un sottopasso che attraversa la ferrovia Bologna-Lecce così da raggiungere la spiaggia.

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica (che verrà descritto nel successivo capitolo) si evince che il terreno ricade in zona edificabile con Indice di Utilizzazione Fondiaria (UF) pari a 0,35 mq/mq., a significare che è possibile realizzare un fabbricato di circa 243 mq. (superficie catastale terreni mq. 695 x 0,35 = mq. 243,25), con altezza massima di ml. 7,50, distacco minimo dalle strade e dai confini di ml. 5,00, distacco minimo tra edifici di ml. 10,00 in caso di pareti finestrate, oppure è ammessa la costruzione in aderenza ad edifici preesistenti realizzati sul confine, oppure

è consentita la realizzazione della parete cieca sul confine consentendo al confinante di costruire in aderenza.

Per quanto sopra, la realizzazione di un nuovo fabbricato dovrà avere una distanza di ml. 10,00 dal civico n. 289, particella n. 364 poiché la parete prospiciente il "lotto" è finestrata; si potrà edificare in aderenza alla parete del fabbricato identificato con la particella n. 368, poiché risulta non finestrata e costruita sul confine e dovrà essere rispettata la distanza di ml. 5,00 dai rimanenti confini.

Sul terreno identificato con la particella n. 4620 non è più presente il manufatto che risulta sulla planimetria catastale, inoltre solo attraverso detta particella è possibile accedere dalla Strada Statale Adriatica alle particelle nn. 368, 1372 e 387. Si può dedurre che la particella n. 4062 è gravata, di fatto, da una servitù di passaggio. Il terreno è nella disponibilità della società.

Il terreno confina con Strada Statale Adriatica n. 16, con particella n. 4621 (-----), particella n. 4037 (-----), particella n. 368 (-----), particella n. 1249 (-----), salvo altri e più aggiornati.

BENE IDENTIFICATO AL PUNTO B-1

Garage ubicato nel Comune di Miglianico (CH), Cortile Tomei civico 18, piano terra, accatastato all'Agenzia del Territorio di Chieti – Sezione fabbricati.

Dati catastali:

ditta: ----- nato a -----, proprietario per la quota di 1/2; ----- nato a ----- proprietario per la quota di 1/2, foglio di mappa n. 10, particella n. 512 sub 4 graffiata con la particella n. 511 sub 1, categoria C/6 classe 4, consistenza mq. 41, rendita € 127,05.

Descrizione luoghi

Il locale, accatastato come garage, è ubicato al piano terra del civico n. 18 del Cortile ----- Per poter accedere allo stesso è necessario attraversare un portico che porta a più proprietà e che è chiuso da un serramento basculante; il passaggio, come il cortile antistante il garage, è

identificato in catasto fabbricati con la particella n. 512 sub 12 graffata con la particella n. 511 sub 9 catalogata come BCNC - Bene Comune Non Censibile - a tutti i subalterni, come riscontrabile dall'ultimo elaborato planimetrico ed elenco subalterni del 2 settembre 2013.

Il locale, come detto, si trova al piano terra di un fabbricato di maggiore consistenza; ha doppio ingresso carrabile con due infissi in metallo con porte a battente con la sola maniglia, rispettivamente della larghezza di ml. 2,40 e di ml. 2,60; ha due finestre, una apre verso il portico (BCNC) e l'altra verso l'esterno; la struttura è in muratura.

L'altezza interna del locale è di ml. 3,00, la superficie interna netta di mq. 41,51 e una superficie commerciale di circa mq. 45,50.

All'interno sono visibili tre tubazioni passanti che identificano degli scarichi fognari e tubazioni dell'impianto idraulico con autoclave, tutto a servizio delle unità immobiliari site ai piani superiori (praticamente insiste una servitù). L'impianto elettrico non è a norma.

Il pavimento è in battuto di cemento, le pareti ed il soffitto sono al grezzo, cioè privi di intonaco e tinteggiatura.

Il garage è utilizzato dai comproprietari.

Non risulta essere costituito condominio.

L'immobile confina con portico e cortile classificati BCNC, con particella n. 4092 (-----) e particella n. 4620 (-----), salvo altri e più aggiornati.

BENE IDENTIFICATO AI PUNTI B-2 e B-3

Terreno ubicato nel Comune di Miglianico (CH), costituito da due particelle catastali di cui una identifica un rudere (particella 398).

Dati catastali:

ditta: ----- nato a ----- proprietario per la quota di 1/2; ----- nato a ----- proprietario per la quota di 1/2, foglio di mappa n. 9, particella n. 397, qualità uliveto di classe U, superficie mq. 950, reddito dominicale € 4,17, reddito agrario € 2,70;

ditta: ----- nato a ----- proprietario per la quota di 1/2; ----- nato a -----

proprietario per la quota di 1/2, foglio di mappa n. 9, particella n. 398, fabbricato diruto, di circa mq. 15 con redditi pari a zero.

Descrizione luoghi

Il terreno si presenta leggermente acclive e, come riferito dal proprietario, su di esso insistono sono coltivate circa sessanta piante di ulivo; il fabbricato (particella n. 398) in catasto è dichiarato diruto, pertanto privo di rendita. Il terreno è nella disponibilità dei comproprietari.

L'appezzamento di terreno per un piccolo tratto è costeggiato dalla strada comunale – Via Costa della Forma – ma di difficoltoso accesso.

Il lotto confina con particella n. 402 (-----), particella n. 396 (-----), particella n. 399 (-----) e strada Via Costa della Forma, salvo altri e più aggiornati.

BENE IDENTIFICATO AI PUNTI B-4 e B-5

Terreno ubicato nel Comune di Miglianico (CH), costituito da due particelle catastali, derivate entrambe dall'originaria particella n. 402, frazionata nell'anno 2022 a seguito della realizzazione di una strada da parte del Comune di Miglianico (Ch).

Dati catastali:

ditta: ----- nato a ----- proprietario per la quota di 1/2; ----- nato a ----- proprietario per la quota di 1/2, foglio di mappa n. 10, particella n. 4668, qualità uliveto di classe U, superficie mq. 363, reddito dominicale € 1,59, reddito agrario € 1,03;

ditta: ----- nato a ----- l, proprietario per la quota di 1/2; ----- nato a ----- proprietario per la quota di 1/2, foglio di mappa n. 10, particella n. 4669, qualità uliveto di classe U, superficie mq. 97, reddito dominicale € 0,43, reddito agrario € 0,28.

Descrizione luoghi

Il terreno si presenta leggermente acclive, su di esso insistono circa 12 piante di ulivo (tre file da quattro ulivi ciascuna) e non ha accesso comodo dalla strada pubblica.

Le due particelle derivano dalla originaria particella n. 402 che, con tipo di frazionamento prot. n. 51903 dell' 8 agosto 2022, ha dato origine alle attuali particelle nn. 4668 e 4669. Il tipo di frazionamento è stato presentato dal Comune di Miglianico (a firma dell'Ing. ----- in qualità di responsabile del Settore Lavori Pubblici del Comune di Miglianico); il tecnico incaricato a redigere il tipo di frazionamento, nella relazione ha riportato: *“Oggetto del rilievo è l'inserimento in mappa di una nuova dividente che delimita le aree occupate per la realizzazione di una pista a margine dell'abitato di Miglianico con le opere di contenimento. Il tipo di frazionamento è in esenzione di tributi in quanto necessario per l'esecuzione dell'esproprio di pubblica utilità a seguito delle opere di Consolidamento e Risanamento Idrogeologico del centro storico del Comune di Miglianico”*.

Per la particella n. 4669 (ex particella n. 402 parte) di mq. 97 è stato sottoscritto dai proprietari la *“Dichiarazione di accettazione dell'indennità di espropriazione”* redatta in data 12 dicembre 2023, registrata al protocollo del Comune di Miglianico al n. 11579 in data 13 dicembre 2023 (che si allega in copia). La particella 4669 non sarà oggetto di vendita poiché espropriata dal Comune di Miglianico (CH).

Il terreno, particella n. 4668, è nella disponibilità dei comproprietari. Il lotto confina con nuova strada comunale, con particella n. 402 (-----) del foglio di mappa n. 9, particella n. 4760 (-----) del foglio di mappa n. 9, particelle nn. 4670 e 4671 (-----) e n. 4669 del foglio di mappa n. 10, salvo altri e più aggiornati.

**REGOLARITA' URBANISTICA DEGLI IMMOBILI E DESTINAZIONE
URBANISTICA DEI TERRENI**

BENE IDENTIFICATO AL PUNTO A-1 E A-2

I terreni ubicati nel Comune di Ortona (Ch), distinti al catasto terreni al foglio di mappa n. 1 con due particelle, la n. 745 e la n. 4620, confinanti tra loro, di proprietà per la quota di 1/1 della Società -----

-----& C., secondo quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Ortona in data 9 gennaio 2025, ricadono in “Zona B, completamento della struttura urbana, Sottozona Estensiva 1 (B3)”. Questa Zona è disciplinata dall’art. 37 delle N.T.A. che riporta:

- Questa zona assume valenza di “zona territoriale omogenea B” di cui all’art. 2 del DM 1444/68 ed è suddivisa in specifiche sottozone e, quella riferita al terreno in questione, è la B3 descritta al comma 7, ove si applicano i seguenti indici, facendo comunque salve le eventuali limitazioni derivanti da vincoli sovraordinati:

UF = Indice di utilizzazione fondiario mq/mq. 0,35

H = Altezza Massima ml. 7,50

DS = Distacco dalle strade ml. 5,00

DC = Distacco dai confini ml. 5,00

DE = Distacco minimo tra edifici ml. 10,00

Nella sottozona B3 sono ammesse costruzioni in “aderenza” rispetto ad un edificio preesistente già costruito a confine; è ammessa altresì la costruzione a confine con parete cieca, implicitamente consentendo al confinante di costruire in aderenza. Nel caso di sopraelevazione degli edifici esistenti, la stessa è consentita al filo fisso dell’esistente, fatto salvo il rispetto di ml. 10,00 tra le pareti finestrate.

L’area, inoltre, è sottoposta ai seguenti vincoli:

- Ricade in Zona sottoposta a P.R.P. = Piano Regionale Paesistico;
- Ricade nella perimetrazione della Zona dichiarata di Notevole interesse pubblico ai sensi del D.M. 25/03/1970 (Pubblicato su G.U. n. 122 del 18/05/1970) e D.M. 21/06/1985 (Pubblicato su G.U. n. 179 del 31/07/1985), in ottemperanza della Legge n. 1497 del 29/06/1939;
- E’ gravata da fascia di rispetto stradale, come definito dal D.Lgs n. 285/1992 (Codice della Strada);
- Ricade in zona sottoposta a “Vincolo Paesaggistico” ai sensi dell’art. 142 del D. Lgs. N. 42/2004.

BENE IDENTIFICATO AL PUNTO B-1

Garage ubicato nel Comune di Miglianico (CH), Cortile Tomei civico 18, piano terra, accatastato presso l'Agenzia del Territorio di Chieti – Sezione fabbricati al foglio di mappa n. 10 particella n. 512 sub 4 graffata con la particella n. 511 sub 1, di proprietà dei signori ----- nato a -----, proprietario per la quota di 1/2 e ----- nato a ----- proprietario per la quota di 1/2.

Al fine di verificare la regolarità urbanistica ed edilizia del garage, in data 2 gennaio 2025 la sottoscritta ha inoltrato, a mezzo PEC al Comune di Miglianico- Ufficio Tecnico, la richiesta di accesso agli atti, richiesta protocollata al n. 41 in data 3 gennaio 2025.

Nulla di specifico è stato rinvenuto presso gli archivi del Comune di Miglianico, fatta eccezione che il manufatto oggetto di attenzione, è presente nei grafici dello stato di fatto allegati alla concessione edilizia n. 2 del 15.01.1983 e alla concessione edilizia in variante n. 5 del 20.02.1985 che individua: *“Progetto di ampliamento, sopraelevazione e ristrutturazione di fabbricato esistente”*. In occasione delle sopracitate concessioni edilizie sono state modificate le aperture delle porte di accesso che, da pedonali, sono state trasformate in carrabili. Il progetto prevedeva anche la divisione del garage in due unità immobiliari, ma il muro divisorio non è stato mai realizzato. Non è stato rinvenuto il certificato di agibilità.

L'immobile risulta agli archivi catastali già dal marzo 1940, pertanto costruito prima del 1° settembre 1967, giusta scheda n. 5113537. La destinazione d'uso era *“stalla”* e risultava di proprietà della ditta *“-----”* ed era legata all'unità immobiliare residenziale che si sviluppava sulla particella n. 512, al piano terra e al piano primo.

Nel 1969 veniva presentata una nuova planimetria catastale con la scheda n. 0852682, in testa alla ditta *“-----”* nato a -----, il -----, ciò per il frazionamento di alcuni vani al piano primo; anche qui il locale era già censito.

Il fabbricato, secondo quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 8 gennaio 2025, ricade nella “*Sub Area A2 Espansione otto-novecento – Grado secondo di trasformabilità*”.

BENE IDENTIFICATO AI PUNTI B-2 e B-3

Terreno ubicato nel Comune di Miglianico (CH), costituito da due particelle catastali riportate nel foglio di mappa n. 9, identificate con i nn. 397 e 398, dove quest’ultima è classificata come fabbricato diruto, il tutto di proprietà dei signori ----- nato a ----- il ----- e ----- nato a -----, ciascuno per la quota pari a 1/2.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato in data 8 gennaio 2025, riporta che detto appezzamento ricade in “*Area per Insediamenti di nuovo impianto*”, dove sono consentiti interventi di nuova edificazione con destinazione residenziale e/o residenziale-misto nelle Sub-Aree che hanno profondità costante rispetto alla strada sulla quale insistono, sia essa esistente che di progetto, ovvero, con destinazione residenziale-misto e per strutture turistico-ricettive (anche di tipo alberghiero) in quelle Sub-Aree che hanno profondità variabile rispetto alle suddette strade.

Gli interventi di nuova edificazione dovranno rispettare i seguenti indici:

- a) $I_t = 1,23 \text{ mc/mq}$
- b) $I_f = 1,5 \text{ mc/mq}$
- c) $H_{\text{max}} = \text{ml. } 10,50$
- d) Distacco tra gli edifici = ml. 10, quando non costruiti in continuità
- e) Distacco dai confini di proprietà o di area = ml. 5.

e quelli indicati dai successivi articoli.

Gli interventi di nuova edificazione dovranno rispettare le prescrizioni contenute nelle Schede Progetto (ove esistenti); negli elaborati dei Progetti Guida, quando allegati. In particolare è opportuno specificare che, all’interno delle linee di massimo ingombro delle giaciture planimetriche dei nuovi edifici definite dai Progetti di Suolo per le Sub-Aree C), sono possibili interventi di nuova edificazione purché compresi nelle diciture.

La norma riguardante il distacco dai confini privati può essere superata mediante accordo bilaterale tra i proprietari dei lotti contigui, che contempli la costruzione di fabbricati in aderenza, o con comunione del muro, lungo la linea di confine degli stessi lotti se non sono applicabili le pertinenti norme del C.C.

BENE IDENTIFICATO AI PUNTI B-4

Terreno ubicato nel Comune di Miglianico (CH), costituito da due particelle catastali al foglio di mappa n. 10, particelle nn. 4668 e 4669, di proprietà dei signori ----- nato a ----- e ----- nato a ----- ciascuno per la quota pari a 1/2.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato in data 8 gennaio 2025, riporta che detto appezzamento ricade in “*Area destinata a verde pubblico di tipo paesistico*”. Per dette aree, sottoposte a vincolo paesistico, indicate nella Tavola A.5 e/o nel Piano Regionale Paesistico, si applicano le congruenti e pertinenti norme di attuazione del suddetto P.R.P.

Il verde vincolato è normato dall’art. 63, prevede il mantenimento delle attività agricole e in tali aree non è ammessa alcuna nuova edificazione, né allevamenti industriali, né impianti tecnologici, né industrie agricole.

PROVENIENZA E RICOSTRUZIONE DELLA PROPRIETA’

A - Beni di proprietà della società ----- &

C.:

- 1) piena proprietà (1/1) del terreno ubicato nel Comune di Ortona (CH), identificato catastalmente al Fg. 1, part. 745. Si precisa che su detto bene risulta presente anche un “diritto del concedente” per la quota di 1/1;

2) piena proprietà (1/1) del terreno ubicato nel Comune di Ortona (CH), identificato catastalmente al Fg. 1, part. 4620 (parte ex particella n. 1195);

I terreni di cui sopra sono pervenuti alla Società -----
---& C. con atto di compravendita Notar Dott. ----- rep. n. 54330, racc. n. 24461 del 30.11.2006, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Chieti – Sezione pubblicità immobiliare – in data 21.12.2006 ai nn. R.P. 22309 e R.G. 33173, dalla Signora ----- nata a

Detti beni pervennero alla signora ----- con Decreto di Trasferimento del Tribunale di Chieti Rep. n. 155 del 08.03.1988, registrato a Chieti al n. 350 in data 16.03.1988.

Gli stessi sono stati oggetto di affrancazione, per il Diritto del Concedente che insisteva a favore del Comune di Ortona con atto rep. n. 1737 del 12.07.2007, stipulato dal Comune di Ortona in persona del Segretario Comunale, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Chieti – Sezione pubblicità immobiliare – in data 21.04.2007 ai nn. R.P. 6003 e R.G. 8607.

B - Beni di proprietà del socio accomandatario, sig. -----:

- 1) proprietà per la quota di 1/2 dell'unità immobiliare ubicata nel Comune di Miglianico (CH), identificata catastalmente al Fg. 10, part. 512, sub. 4;
- 2) proprietà per la quota di 1/2 del terreno ubicato nel Comune di Miglianico (CH), identificato catastalmente al Fg. 9, part. 397;
- 3) proprietà per 1/2 del terreno ubicato nel Comune di Miglianico (CH), identificato catastalmente al Fg. 9, part. 398;
- 4) proprietà per la quota di 1/2 del terreno ubicato nel Comune di Miglianico (CH), identificato catastalmente al Fg. 10, part. 4668;
- 5) proprietà per la quota di 1/2 del terreno ubicato nel Comune di Miglianico (CH), identificato catastalmente al Fg. 10, part. 4669.

I beni di cui sopra sono pervenuti al signor ----- con atto di donazione e permuta a firma del Notar Dott. ----- rep. n. 3354 del 05.03.1990, registrato a Chieti il 26.03.1990 al n. 729, trascritto

prezzo l'Agenzia delle Entrate di Chieti – Sezione pubblicità immobiliare – in data 02.04.1990 ai nn. R.P. 4861 e R.G. 5677; donazione da parte del genitore ----- e successiva permuta con il germano -----

Il bene indicato al punto 1) è stato oggetto di donazione e successiva permuta, mentre di beni indicati ai punti 2), 3), 4) e 5) sono stati oggetto di sola donazione.

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

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

A - Beni di proprietà della società ----- &

C.:

Dalle ispezioni presso l'Agenzia delle Entrate della Provincia di Chieti – Servizi pubblicità immobiliare, a carico dei suddetti immobili sono risultate le seguenti formalità:

- Trascrizione RP 18607 RG 23550 del 19.12.2024 – Corte d'Appello di L'Aquila rep. 383 del 23.10.2024, Sentenza di apertura di liquidazione giudiziale, a favore della
della ----- & C. e del socio accomandatario -----, relativamente agli immobili siti nel Comune di Ortona al foglio di mappa n. 1 particelle nn. 745 e 4620 (ex 1195 parte), ed altre.

B - Beni di proprietà del socio accomandatario, sig. -----:

Dalle ispezioni presso l'Agenzia delle Entrate della Provincia di Chieti – Servizi pubblicità immobiliare, a carico dei suddetti immobili sono risultate le seguenti formalità:

- Iscrizione giudiziale di decreto ingiuntivo RP 893 RG 8080 del 12.05.2017 – Tribunale di Chieti sezione di Ortona rep. 218

dell'11.05.2017 a favore di _____ con sede in _____
relativamente agli immobili siti nel Comune di Miglianico al foglio di mappa n. 9 particelle nn. 397 e 398; foglio di mappa n. 10 particelle nn. 402 (oggi 4668 e 4669); foglio di mappa n. 10 particella n. 512 sub 4 graffata con la particella n. 511 sub 1;

- Trascrizione RP 11829 RG 16088 del 27.09.2017 – Tribunale di Chieti – verbale di pignoramento immobili rep. 744 del 05.09.2017 2017 a favore di _____ con sede in _____

, relativamente agli immobili siti nel Comune di Miglianico al foglio di mappa n. 9 particelle nn. 397 e 398; foglio di mappa n. 10 particelle nn. 402 (oggi 4668 e 4669); foglio di mappa n. 10 particella n. 512 sub 4 graffata con la particella n. 511 sub 1;

- Trascrizione RP 18607 RG 23550 del 19.12.2024 – Corte d'Appello di L'Aquila rep. 383 del 23.10.2024, Sentenza di apertura di liquidazione giudiziale, a favore della _____

_____ & C. e del socio accomandatario _____, relativamente agli immobili siti nel Comune di Miglianico al foglio di mappa n. 9 particelle nn. 397 e 398; foglio di mappa n. 10 particelle nn. 4668, 4669 e 512 sub 4, ed altre.

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

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

Il criterio di valutazione adottato per gli immobili oggetto di stima è basato sull'individuazione del più probabile valore di mercato, attraverso indagini (Agenzie Immobiliari, Osservatorio Immobiliare, Borsino Immobiliare,

ecc.) e nella considerazione dello stato di fatto degli immobili e della loro ubicazione, come descritto nei precedenti capitoli.

Gli immobili oggetto di valutazione sono ubicati nel Comune di Ortona (Ch) e nel Comune di Miglianico (Ch), pertanto la valutazione ed il criteri di vendita verranno esposti per lotti.

A - Beni di proprietà della società ----- & C.:

LOTTO N. 1

Proprietà: Società ----- & C., proprietaria per la quota di 1/1 e Società ----- & C., diritto del concedente per la quota di 1/1, foglio di mappa n. 1 particella n. 745, qualità bosco ceduo, classe U, superficie mq. 440, reddito dominicale € 0,56, reddito agrario € 0,13;

----- & C., proprietaria per la quota di 1/1, foglio di mappa n. 1 particella n. 4620, qualità terr. n. form. (terreno di nuova formazione- nuove p.lle formate per prosciugamento di tratti di mare, laghi o fiumi, avvenuta con o senza intervento dell'uomo), superficie mq. 255, senza redditi.

Al fine di determinare la giusta valutazione del lotto, nonché l'importo a base d'asta, la scrivente ha acquisito informazioni presso il Comune di Ortona (CH), reperendo il valore venale delle aree fabbricabili applicato quale base imponibile per il calcolo dell'Imposta Municipale Unica (IMU).

Come relazionato al capitolo "*Regolarità urbanistica degli immobili e destinazione urbanistica dei terreni*" i terreni edificabili ricadono in "*Zona B, completamento della struttura urbana, Sottozona Estensiva 1 (B3)*" e, secondo le tabelle di cui sopra, per l'anno 2023 il valore era pari ad € 35,00 al mq.

Detto valore è frutto di un attento studio curato dal Geometra -----, su incarico del Comune di Ortona. Nella relazione, il Geometra precisa che, dall'analisi di vari atti reperiti presso l'Agenzia delle Entrate di Ortona, le aree fabbricabili del luogo hanno registrato negli ultimi anni una tendenza negativa nel numero delle transazioni, con una conseguente contrazione del mercato immobiliare.

Dall'analisi di detta Relazione è riscontrabile che il valore venale dei terreni ricadenti in "*Zona Foro-Stazione di Tollo- ecc.*" per l'anno 2018 è di €

42,00, per gli anni 2019, 2020, 2021 è di € 25,00 e per l'anno 2023 è di € 35,00.

Considerando che il mercato è in lieve ripresa, che il lotto è di facile accesso dalla strada pubblica anche se gravato da una servitù di fatto, poiché utilizzato ed indispensabile per permettere l'accesso al fabbricato identificato con la p.lla 368, si ritiene congruo il prezzo di € 45,00 al metro.

Superficie catastale p.lla n. 745 mq. 440,00

Superficie catastale p.lla 4620 mq. 255,00

Superficie complessiva lotto mq. 695,00 x € 45,00 = € 31.275,00

Per quanto sopra il più congruo valore di mercato da porre a base d'asta per la piena proprietà è di **€ 31.275,00.**

(diconsi euro trentunomiladuecentosettantacinque/00)

Il terreno, poiché edificale, è bene strumentale di impresa, pertanto soggetto all'applicazione dell'Imposta Valore Aggiunto IVA nella misura del 22%.

B - Beni di proprietà del socio accomandatario, sig. -----:

LOTTO N. 2

Proprietà: ----- nato a

proprietario per la quota di 1/2; ----- nato a

, proprietario per la quota di 1/2, foglio di mappa n. 10, particella n. 512 sub 4 graffata con la particella n. 511 sub 1, categoria C/6 classe 4, consistenza mq. 41, rendita € 127,05.

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

Nella banca dati del Borsino Immobiliare, per i box - garage ubicati nel Comune di Miglianico (CH), in zona centrale - centro storico, il valore medio al metro quadrato di superficie commerciale è di € 570,00; per la stessa zona, l'OMI riporta al metro quadrato un valore minimo di € 500,00 e un valore massimo di € 750,00. Da indagini svolte presso operatori del settore il valore, per la vendita di immobili simili ubicati nella stessa zona, si attesta tra € 450,00 ed € 650,00 al metro quadrato di superficie

commerciale secondo l'ubicazione, lo stato di conservazione e le rifiniture edili.

Nella considerazione della vetustà e dello stato di conservazione, tenuto conto delle caratteristiche, dello stato dei luoghi, nonché delle problematiche, tutto descritto nel capitolo *“Identificazione catastale e descrizione degli immobili”*, si ritiene congruo il valore per la compravendita di € 400,00 al metro quadrato di superficie convenzionale.

Dai rilievi metrici effettuati dalla sottoscritta risulta quanto segue:

- la superficie commerciale complessiva del garage è di circa mq. 45,50

Valutazione complessiva per l'intera proprietà:

$$\text{mq. } 45,50 \times \text{€ } 400,00 = \text{€ } 18.200,00$$

Il congruo valore di mercato da porre a base d'asta per la piena proprietà per la quota di 1/2 è di **€ 9.100,00.**

(diconsi euro novemilacentotrenta/00)

Il bene non è soggetto ad I.V.A. poiché trattasi di immobile di proprietà esclusiva e non bene di impresa.

LOTTO N. 3

Proprietà: ----- nato a ----- proprietario

per la quota di 1/2; ----- nato a -----
----- proprietario per la quota di 1/2, foglio di mappa n. 9, particella n. 397, qualità uliveto di classe U, superficie mq. 950, reddito dominicale € 4,17, reddito agrario € 2,70; foglio di mappa n. 9, particella n. 398, fabbricato diruto, di circa mq. 15 con redditi pari a zero.

Complessivamente il terreno misura 965,00 metri quadrati catastali e, come detto nel capitolo *“Regolarità urbanistica degli immobili e destinazione urbanistica dei terreni”*, ricade in zona con destinazione residenziale-misto e per strutture turistico-ricettive con un valore medio di mercato di € 18,00 al metro quadrato, come rilevato dalla tabella dei valori venali utilizzati ai fini del calcolo dell'Imposta Municipale Unica (IMU) anno 2024 per i terreni edificabili ubicati nel Comune di Miglianico. Sul terreno insistono circa n. 60 piante di ulivo (come riferito dal proprietario) e, secondo l'ultima tabella dei Valori Agricoli Medi pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale della Regione Abruzzo n. 182 del 23.12.2022, il valore delle

coltivazioni ad ulivo riferite alla Regione Agraria n. 6, che ricomprende il Comune di Miglianico, è di € 22.100 ad ettaro, cioè € 2,21 al metro quadrato.

Alla luce di tutto ciò, si ritiene congruo applicare per il terreno il prezzo di € 20,00 al metro quadrato, avendo:

$\text{mq. } 965,00 \times € 20,00 = € 19.300,00$ – valore commerciale per la piena proprietà.

Il valore commerciale del fabbricato diruto, della superficie catastale di mq. 15, può essere stabilito a corpo in complessivi € 1.000,00.

Pertanto, il giusto valore commerciale di tutto il lotto è di € 20.300,00.

Il valore di mercato da porre a base d'asta per la piena proprietà per la quota di 1/2 è di **€ 10.150,00.**

(diconsi euro diecimilacentocinquanta/00)

Il bene non è soggetto ad I.V.A. poiché trattasi di immobile di proprietà esclusiva e non bene di impresa.

LOTTO N. 4

Proprietà: ----- nato a _____, proprietario
per la quota di 1/2; ----- nato a _____
proprietario per la quota di 1/2, foglio di mappa n. 10, particella n. 4668, qualità uliveto di classe U, superficie mq. 363, reddito dominicale € 1,59, reddito agrario € 1,03.

La particella n. 4668 sviluppa 363 mq. catastali, sul quale sono coltivate circa n. 12 piante di ulivo (come riferito dal proprietario).

Come detto, al capitolo *“Regolarità urbanistica degli immobili e destinazione urbanistica dei terreni”*, il terreno ricade in *“Verde Vincolato - Area destinata a verde pubblico di tipo paesistico”* con il mantenimento delle attività agricole, pertanto il giusto valore da applicare è come terreno agricolo coltivato ad uliveto, prendendo come riferimento l'ultima tabella dei Valori Agricoli Medi Regione Agraria n. 6, pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale della Regione Abruzzo n. 182 del 23.12.2022, dove detta coltura è valutata € 2,21 al metro quadrato, pertanto:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

mq. 363,00 x € 2,21 = € 802,23 – valore commerciale per la piena proprietà.

Il giusto valore di mercato da porre a base d'asta per la piena proprietà per la quota di 1/2 è di **€ 400,00.**

(diconsi euro quattrocento/00)

Il bene non è soggetto ad I.V.A. poiché trattasi di immobile di proprietà esclusiva e non bene di impresa.

Circa la possibilità di dividere in parti uguali i beni riferiti ai lotti nn. 2, 3 e 4, dei quali il Sig. ----- ha la piena proprietà per la quota pari ad 1/2, si precisa che il lotto n. 2 potrebbe essere facilmente divisibile mediante la costruzione di un muro divisorio, avendo così due vani con accesso indipendente dalla corte comune, successivo frazionamento catastale e atto notarile di divisione. Per i lotti nn. 3 e 4 non è consigliata una eventuale divisione/frazionamento perché verrebbero a formarsi dei beni di ridotte superfici.

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

In merito all'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) si precisa che la maggior parte degli immobili oggetto di valutazione sono terreni, fatta eccezione del garage descritto nel Lotto n. 2 ma, per la sua destinazione urbanistica, non è soggetto alla certificazione ex art. 6 D.Lgs 311/2006.

AVVISO D'ASTA

LOTTO n. 1: Vendesi piena proprietà di un terreno ubicato nel Comune di Ortona (CH) identificato presso l'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio al foglio di mappa n. 1, particella n. 745, qualità bosco ceduo, classe U, superficie mq. 440, reddito dominicale € 0,56, reddito agrario € 0,13 e particella n. 4620, qualità terreno di nuova formazione, superficie mq. 255,

senza redditi. Unico appezzamento che confina per un lato con la Strada Statale n. 16 Adriatica, pertanto di facile accesso. Il sito si presenta per lo più brecciato, mentre la zona a monte presenta una parte con vegetazione a bosco. Dall'altro lato della Strada Statale Adriatica si trova un sottopasso che attraversa la ferrovia Bologna-Lecce, così da raggiungere la spiaggia. La destinazione urbanistica è *"Zona B, completamento della struttura urbana, Sottozona Estensiva 1 (B3)"*, disciplinata dall'art. 37 delle N.T.A. che cita: questa zona assume valenza di *"zona territoriale omogenea B"* di cui all'art. 2 del DM 1444/68 ed è suddivisa in specifiche sottozone e, quella riferita al terreno in questione, è la B3 descritta al comma 7, ove si applicano i seguenti indici, facendo comunque salve le eventuali limitazioni derivanti da vincoli sovraordinati: UF = Indice di utilizzazione fondiario mq/mq. 0,35, H = Altezza Massima ml. 7,50, DS = Distacco dalle strade ml. 5,00, DC = Distacco dai confini ml. 5,00, DE = Distacco minimo tra edifici ml. 10,00. In questa sottozona è ammessa la costruzione in aderenza rispetto all'edificio preesistente costruito a confine; è ammessa altresì la costruzione a confine con parete cieca, implicitamente consentendo al confinante di costruire in aderenza. Nel caso di sopraelevazione degli edifici esistenti, la stessa è consentita al filo fisso dell'esistente, fatto salvo il rispetto di ml. 10,00 tra le pareti finestrate. L'area, inoltre, è sottoposta ai seguenti vincoli: Ricade in Zona sottoposta a P.R.P. = Piano Regionale Paesistico; Ricade nella perimetrazione della Zona dichiarata di Notevole interesse pubblico ai sensi del D.M. 25/03/1970 (Pubblicato su G.U. n. 122 del 18/05/1970) e D.M. 21/06/1985 (Pubblicato su G.U. n. 179 del 31/07/1985), in ottemperanza della Legge n. 1497 del 29/06/1939; E' gravata da fascia di rispetto stradale, come definito dal D.Lgs n. 285/1992 (Codice della Strada); Ricade in zona sottoposta a *"Vincolo Paesaggistico"* ai sensi dell'art. 142 del D. Lgs. N. 42/2004. Sul terreno identificato con la particella n. 4620 non è più presente il manufatto che risulta sulla planimetria catastale, inoltre solo attraverso detta particella è possibile accedere dalla Strada Statale Adriatica alle particelle nn. 368, 1372 e 387, pertanto si può dedurre che su di esso grava una servitù di passaggio di fatto.

Il terreno confina con Strada Statale Adriatica n. 16, con particella n. 4621, particella n. 4037, particella n. 368, particella n. 1249, salvo altri e più aggiornati.

Il terreno, poiché edificabile, è bene strumentale di impresa, pertanto soggetto all'applicazione dell'Imposta Valore Aggiunto IVA nella misura di legge.

PREZZO A BASE D'ASTA € 31.275,00
(diconsi euro trentunomiladuecentosettantacinque/00)

LOTTO n. 2: Vendesi piena proprietà per la quota pari a 1/2 di garage ubicato nel Comune di Miglianico (CH), al n. 18 del Cortile Tomei, foglio di mappa n. 10, particella n. 512 sub 4 graffata con la particella n. 511 sub 1, categoria C/6 classe 4, consistenza mq. 41, rendita € 127,05. L'accesso al manufatto è attraverso un portico-cortile chiuso con una basculante, accatastato presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio Territorio come BCNC – Bene Comune Non Censibile, identificato con la p.lla n. 512 sub 12 graffata con la p.lla n. 511 sub 9. Il locale, come detto, si trova al piano terra di un fabbricato di maggiore consistenza; ha doppio ingresso carrabile con due infissi in metallo con porte a battente con la sola maniglia, rispettivamente della larghezza di ml. 2,40 e di ml. 2,60; ha due finestre, una apre verso il portico (BCNC) e l'altra verso l'esterno; la struttura è in muratura. L'altezza interna del locale è di ml. 3,00, la superficie interna netta di mq. 41,51 e una superficie commerciale di circa mq. 45,50. All'interno sono visibili tre tubazioni passanti che identificano degli scarichi fognari e tubazioni dell'impianto idraulico con autoclave, tutto a servizio delle unità immobiliari site ai piani superiori (praticamente insiste una servitù). L'impianto elettrico non è a norma. Il pavimento è in battuto di cemento, le pareti ed il soffitto sono al grezzo, cioè privi di intonaco e tinteggiatura. L'immobile confina con portico e cortile classificati BCNC, con particella n. 4092 e particella n. 4620, salvo altri e più aggiornati. Il bene non è soggetto ad I.V.A. poiché trattasi di immobile di proprietà esclusiva e non bene di impresa. L'immobile è utilizzato dai comproprietari.

PREZZO A BASE D'ASTA € 9.100,00
(diconsi euro novemilacentotrenta/00)

LOTTO n. 3: Vendesi piena proprietà per la quota pari a $1/2$ di un terreno ubicato nel Comune di Miglianico (CH) identificato presso l'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio foglio di mappa n. 9, particella n. 397, qualità uliveto di classe U, superficie mq. 950, reddito dominicale € 4,17, reddito agrario € 2,70; foglio di mappa n. 9, particella n. 398, fabbricato diruto, di circa mq. 15 con redditi pari a zero.

Il terreno si presenta leggermente acclive ed è coltivato ad uliveto; il fabbricato (particella n. 398) in catasto è dichiarato diruto, pertanto privo di rendita. L'appezzamento di terreno per un piccolo tratto è costeggiato dalla strada comunale – Via Costa della Forma – ma di difficoltoso accesso. Il terreno ricade in *Area per Insediamenti di nuovo impianto* ove sono consentiti interventi di nuova edificazione con destinazione residenziale, e/o residenziale-misto nelle Sub-Aree che hanno profondità costante rispetto alla strada sulla quale insistono, sia essa esistente che di progetto, ovvero, con destinazione residenziale-misto e per strutture turistico-ricettive (anche di tipo alberghiero) in quelle Sub-Aree che hanno profondità variabile rispetto alle suddette strade. Gli interventi di nuova edificazione dovranno rispettare i seguenti indici: $I_t = 1,23$ mc/mq, $I_f = 1,5$ mc/mq, $H_{max} = ml.$ 10,50, Distacco tra gli edifici = ml. 10, quando non costruiti in continuità, Distacco dai confini di proprietà o di area = ml. 5, e quelli indicati dai successivi articoli. Gli interventi di nuova edificazione dovranno rispettare le prescrizioni contenute nelle Schede Progetto (ove esistenti); negli elaborati dei Progetti Guida, quando allegati. In particolare è opportuno specificare che, all'interno delle linee di massimo ingombro delle giaciture planimetriche dei nuovi edifici definite dai Progetti di Suolo per le Sub-Aree C), sono possibili interventi di nuova edificazione purché compresi nelle diciture. La norma riguardante il distacco dai confini privati può essere superata mediante accordo bilaterale tra i proprietari dei lotti contigui, che contempli la costruzione di fabbricati in aderenza, o con comunione del muro, lungo la linea di confine degli stessi lotti se non sono applicabili le pertinenti norme del C.C.

Confina con particella n. 402, particella n. 396, particella n. 399 e strada Via Costa della Forma, salvo altri e più aggiornati. Il bene non è

soggetto ad I.V.A. poiché trattasi di immobile di proprietà esclusiva e non bene di impresa.

PREZZO A BASE D'ASTA € 10.150,00

(diconsi euro diecimilacentocinquanta/00)

LOTTO n. 4: Vendesi piena proprietà per la quota pari a 1/2 di un terreno ubicato nel Comune di Miglianico (CH) identificato presso l'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio foglio di mappa n. 10, particella n. 4668, qualità uliveto di classe U, superficie mq. 363, reddito dominicale € 1,59, reddito agrario € 1,03. Si presenta leggermente acclive, coltivato ad uliveto. L'appezzamento ricade in *“Area destinata a verde pubblico di tipo paesistico”*. Per dette aree, sottoposte a vincolo paesistico, indicate nella Tavola A.5 e/o nel Piano Regionale Paesistico, si applicano le congruenti e pertinenti norme di attuazione del suddetto P.R.P. Il verde vincolato è normato dall'art. 63, prevede il mantenimento delle attività agricole e in tali aree non è ammessa alcuna nuova edificazione, né allevamenti industriali, né impianti tecnologici, né industrie agricole.

Il lotto confina con nuova strada comunale, con particella n. 402 del foglio di mappa n. 9, particella n. 4760 del foglio di mappa n. 9, particelle nn. 4670, 4671 e n. 4669 del foglio di mappa n. 10, salvo altri e più aggiornati. Il bene non è soggetto ad I.V.A. poiché trattasi di immobile di proprietà esclusiva e non bene di impresa.

PREZZO A BASE D'ASTA € 400,00

(diconsi euro quattrocento/00)

ELENCO ALLEGATI

Si allegano alla presente relazione:

1. Lotto 1 - Mappa catastale;
2. Lotto 2 - Mappa catastale;
3. Lotto 3 - Mappa catastale;
4. Lotto 4 - Mappa catastale;
5. Lotto 2 - Planimetria catastale immobile;

6. Lotto 2 - Elaborato planimetrico ed elenco subalterni;
7. Visure catastali per ciascuna particella;
8. Lotto 2 - Planimetria rilievo;
9. Elenco formalità RR.II. ----- & C.;
10. Elenco formalità RR.II. di -----;
11. RP 4861/1990 donazione e permuta beni Miglianico (CH);
12. RP 22309/2006 acquisto beni Ortona (CH);
13. RP 6003/2007 affrancazione beni Ortona (CH);
14. Certificato di destinazione urbanistica del Comune di Ortona (CH)
per il Lotto 1;
15. Certificato di destinazione urbanistica del Comune di Miglianico per
i Lotti 2-3-4;
16. Stralcio relazione di stima valori venali delle aree fabbricabili ai fini
IMU Comune di Ortona (CH);
17. Tabella valori venali delle aree fabbricabili ai fini IMU del Comune di
Miglianico (CH) e tabella valori agricoli medi;
18. Concessione Edilizia n. 5 del 1985;
19. Accettazione indennità esproprio
20. Documentazione fotografica;
21. Perizia di stima privacy.

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

Chieti, 28 febbraio 2025

Il C.T.U.

geometra Emanuela BARGAGLI