

TRIBUNALE DI VASTO
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 4/2023



CURATORE: Dott.ssa Valentini Paola

GIUDICE: Ill.mo Giudice Delegato Anna Rosa Capuozzo



CTU INCARICATO: Arch. Alessandra D'Aurizio



Studio tecnico Arch. Alessandra D'Aurizio, via Incoronata 13, 66054 Vasto (CH) –
tel.3381987943 – email: ale.dau@hotmail.it – pec: alessandra.daurizio@archiworldpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esecutivo personale. E' vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale – Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

RELAZIONE

SOCIETA' IN LIQUIDAZIONE: xxx

CURATORE: Dott.ssa Paola Valentini

GIUDICE DELEGATO: Dott.ssa Anna Rosa Capuozzo



FABBRICATI:

- **Fabbricato industriale in Contrada Piane Sant'Angelo 51**, di proprietà di Società xxx, contraddistinta al N.C.E.U. al foglio n. 18, particella 37, subalterno 3, P.T., Cat. D/1, Rendita Euro 20.690,00;

Siti nel Comune di San Salvo (CH)



Studio tecnico Arch. Alessandra D'Aurizio, via Incoronata 13, 66054 Vasto (CH) –
tel.3381987943 – email: ale.dau@hotmail.it – pec: alessandra.daurizio@archiworldpec.it

Publicazione ufficiale ad uso esecutivo personale. E' vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale – Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INDICE

1. INCARICO DELL'ESPERTO ESTIMATORE

2. OGGETTO E SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

3. FORMULAZIONE DELLA PERIZIA DI STIMA

3.1 – Identificazione dei beni

3.2 – Verifica catastale dei beni

3.3 – Verifica idoneità planimetrica catastale

3.4 – Verifica di agibilità dei beni

3.5 – Modalità di vendita dei lotti ed eventuale ipotesi di accorpamento o frazionamento per la vendita

3.6 – Esatta elencazione dei beni con caratteristiche catastali e descrizione di confini e eventuali pertinenze

3.7 – Stato di possesso dei beni e stato occupazionale degli stessi

3.8 – Relazione descrittiva e di stima dei beni

- 3.14.1 – Criteri di stima
- 3.14.2 – Sima dei beni

4. ALLEGATI

Studio tecnico Arch. Alessandra D'Aurizio, via Incoronata 13, 66054 Vasto (CH) –
tel.3381987943 – email: ale.dau@hotmail.it – pec: alessandra.daurizio@archiworldpec.it

Publicazione ufficiale ad uso esecutivo personale. E' vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale – Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



1 – INCARICO DELL'ESPERTO ESTIMATORE

Io sottoscritta arch. Alessandra D'Aurizio, libero professionista, iscritta all' Ordine degli Architetti PPC di Chieti al n° 1049, nonché all' Albo dei CTU del Tribunale di Vasto (CH), ad evasione dell'incarico conferitomi via pec in data 13/11/2023 dal Curatore Dott.ssa Paola Valentini, come coadiuvatore per la valutazione dell'immobile e dei beni mobili oggetto di liquidazione, espongo quanto segue.



2 – OGGETTO E SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

L'incarico conferitomi riguarda:

- num. 1 unità immobiliare sita a San Salvo (CH) in Contrada Piane Sant'Angelo 51, identificata al Catasto con i seguenti dati: foglio 18, particella 37, subalterno 3, P.T., Cat. D/1, Rendita Euro 20.690,00.

Dopo il conferimento dell'incarico, in data 13/11/2023 la sottoscritta effettuava il sopralluogo per l'inizio delle attività peritali del bene, con la presenza della Dott.ssa Valentini Paola (Curatore) e ha proceduto al rilievo planimetrico e fotografico dei beni suddetti.

Espletate le prime operazioni di verifica, dopo i controlli del caso riguardo la documentazione fornita, a sopralluogo avvenuto, si è potuto procedere al confronto degli elaborati planimetrici catastali con lo stato dei luoghi.

Il sottoscritto stimatore Alessandra D'Aurizio, impossibilitato per diverso tempo alla stesura della presente perizia, per motivi personali di salute, inoltra via PEC al Curatore Paola Valentini una Istanza per richiesta di proroga dei termini di consegna, in data 18/01/2024.

Si è proceduto quindi alla compilazione della presente perizia ed alla stima dei beni oggetto di perizia.



Studio tecnico Arch. Alessandra D'Aurizio, via Incoronata 13, 66054 Vasto (CH) –
tel.3381987943 – email: ale.dau@hotmail.it – pec: alessandra.daurizio@archiworldpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esecutivo personale. E' vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale – Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

3 – QUESITI FORMULATI AL CONSULENTE

3.1 – Identificazione dei beni

Individuati i beni oggetto di perizia ed esaminata la documentazione catastale, non si riscontrano irregolarità circa i titoli di proprietà dei beni.

3.2 – Verifica catastale

Dalla visura storica catastale sui beni oggetto della presente liquidazione si evincono le variazioni dei dati catastali nel ventennio antecedente la trascrizione:

Immobile identificato al Catasto a **Fg. 18 Part. 37 Sub. 3 Contrada Piane Sant'Angelo 51, piano terra – San Salvo (CH)** – distinto dall'impianto meccanografico del 14/01/2010 con Fg. 18 Part. 37 Sub. 3 Piano Terra, via Piane Sant'Angelo 51, dati derivanti da: Atto del 14/07/2007 Pubblico ufficiale QUARTUCCIO DONATELLA Sede PIANELLA (PE) Repertorio n. 42943 -
COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 11809.1/2007 Reparto PI di CHIETI in atti dal 13/08/2007; VARIAZIONE del 14/01/2010 PRATICA n. CH0008894 in atti dal 14/01/2010 per FUSIONE, AMPL. E REVISIONE RENDITA (n.316.1/2010) con cui si attribuisce Cat. D/1 e Rend. € 20.690,00;
VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/07/2010 Pratica n.CH0158777 in atti dal 15/07/2010
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 8769.1/2010); VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/02/2011 Pratica n. CH0056522 in atti dal 14/02/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 27929.1/2011), con la quale si modifica la via in Contrada Piane Sant'Angelo 51

- Si fa notare che il sub 3 deriva dalla soppressione di altri sub:
Foglio 18 Particella 37 Subalterno 1; Foglio 18 Particella 37 Subalterno 2; Foglio 18 Particella 39 Subalterno 1; Foglio 18 Particella 39 Subalterno 2;

Studio tecnico Arch. Alessandra D'Aurizio, via Incoronata 13, 66054 Vasto (CH) –
tel.3381987943 – email: ale.dau@hotmail.it – pec: alessandra.daurizio@archiworldpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esecutivo personale. E' vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale – Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

3.3 – Verifica idoneità planimetrica catastale

Dalla planimetria catastale e dalla verifica effettuata nel sopralluogo, per l'immobile oggetto di stima sito in San Salvo in Contrada Piane Sant'Angelo, censito al **Fg. 18 Part. 37 Sub. 3 Piano T.** si è potuto riscontrare la sostanziale conformità alla planimetria catastale, a meno di leggeri scostamenti in ragione delle tolleranze di cantiere previste per legge.

Riguardo la destinazione d'uso, l'immobile ha destinazione catastale D/1.

Nell'immobile si effettuavano attività di realizzazione di carpenteria metallica di ogni genere nonché l'esecuzione di lavorazioni metalliche applicate al settore civile ed industriale, quindi un è conforme anche l'uso dello stesso.

3.4 – Verifica agibilità dei beni

Riguardo l'immobile in oggetto, risulta accessibile e non in uno stato di degrado strutturale, nonostante sia in uno stato di abbandono, dato che l'attività è cessata nel settembre del 2022.

3.5 – Modalità di vendita dei lotti ed eventuale ipotesi di accorpamento o frazionamento per la vendita

Essendo il bene oggetto di perizia 1 unità immobiliare si consiglia la liquidazione per intero bene. Di seguito, nella descrizione dello stato del bene si indicherà la possibilità di liquidare i beni mobili rinvenuti all'interno dell'immobile.

- **LOTTO: fabbricato industriale in Contrada Piane Sant'Angelo**, di proprietà xxx, contraddistinta al N.C.E.U. al foglio n. 18, particella 37, subalterno 3, P. T, Cat. D/1, Rendita Euro 20.690,00.

Studio tecnico Arch. Alessandra D'Aurizio, via Incoronata 13, 66054 Vasto (CH) –
tel.3381987943 – email: ale.dau@hotmail.it – pec: alessandra.daurizio@archiworldpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esecutivo personale. E' vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale – Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

3.6 – Esatta elencazione dei beni con caratteristiche catastali e descrizione di confini e eventuali pertinenze

Di seguito l'esatta elencazione dei beni oggetto della presente di perizia di stima:

- **Opificio**, contraddistinto al N.C.E.U. al Fg. 18, Part. 37, Sub. 3, P. T, Cat. D/1, Rendita Euro 20.690,00, di proprietà di xxx Amministratrice Unica xxx



Il bene suddetto, oggetto di perizia di stima è confinante a nord con un terreno incolto e ineditato, a sud con la strada Contrada Piane Sant'Angelo, a ovest con una strada interna di collegamento che lo divide dallo stabilimento xxx e a est con lo stabilimento xxx

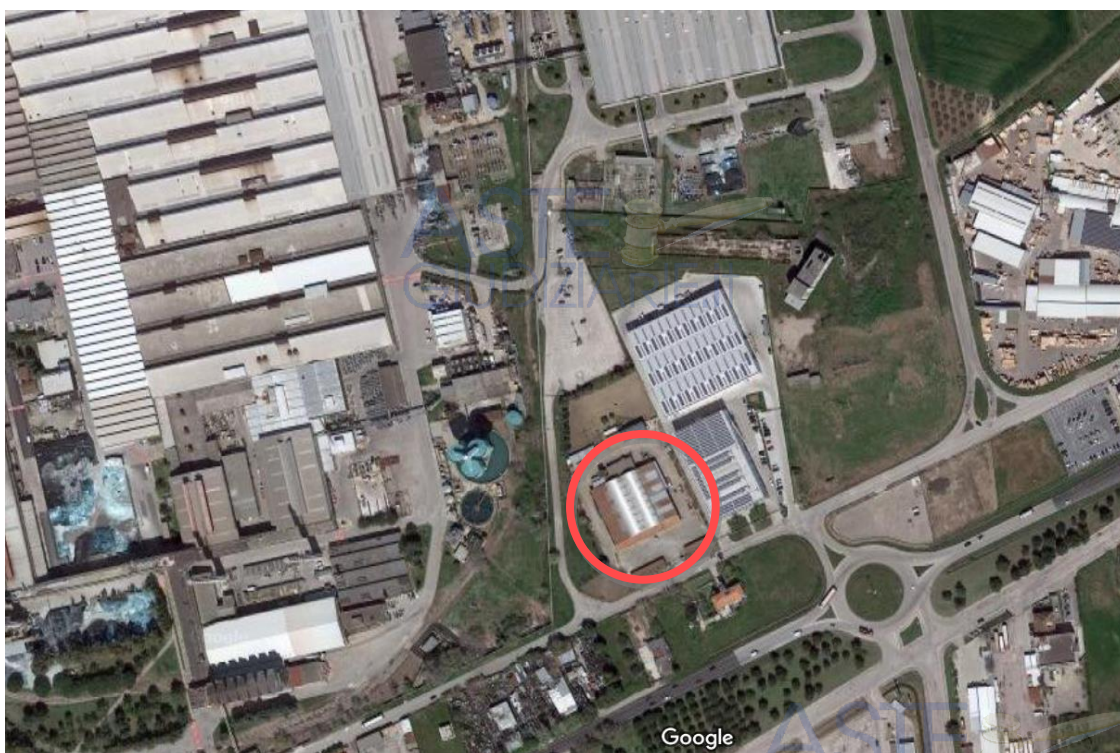


Foto aerea del bene e dei confinanti

Studio tecnico Arch. Alessandra D'Aurizio, via Incoronata 13, 66054 Vasto (CH) –
tel.3381987943 – email: ale.dau@hotmail.it – pec: alessandra.daurizio@archiworldpec.it

Publicazione ufficiale ad uso esecutivo personale. E' vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale – Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

3.7 – Stato di possesso dei beni e stato occupazionale degli stessi

Dalla **Visura Storica** per immobile e dall' Atto del 14/07/2007 Pubblico ufficiale QUARTUCCIO DONATELLA Sede PIANELLA (PE) Repertorio n. 42943 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 11809.1/2007 Reparto PI di CHIETI in atti dal 13/08/2007 si evincono lo stato di possesso dei beni, i proprietari succedutisi, la continuità delle trascrizioni e le situazioni delle unità immobiliari in oggetto per il ventennio precedente alla data di trascrizione.

L' immobile suddetto risulta di proprietà della Società xxx, alla stessa pervenuto con atto del 14/07/2007.

Attualmente il bene non è occupato ed è in stato di abbandono.

3.8 – Relazione descrittiva e di stima dei beni

• 3.8.1 – Criteri di stima

Per la valutazione del bene in oggetto si è fatto riferimento:

- ai **valori medi di mercato dell'anno 2023** (su siti web di riferimento quali ad. es. www.borsinoimmobiliare.it), riferiti all'area geografica di interesse riguardante autorimesse e immobili residenziali;
- al valore di mercato acquisito da un **consulto con un Osservatorio Immobiliare** di zona valido come l'**Agenzia Immobiliare Gabetti**, anche in base a concrete trattative e a incarichi immobiliari;
- ad informazioni assunte da una **indagine di mercato** direttamente **in zona e sul web** attraverso i vari portali immobiliari.

Il valore così determinato si ritiene costituisca utile riferimento al fine della presente stima.

Studio tecnico Arch. Alessandra D'Aurizio, via Incoronata 13, 66054 Vasto (CH) –
tel.3381987943 – email: ale.dau@hotmail.it – pec: alessandra.daurizio@archiworldpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esecutivo personale. E' vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale – Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

In aggiunta ai suddetti riferimenti si ritiene conveniente tener conto di ulteriori fattori, quali lo stato conservativo del bene, l'ubicazione, la panoramicità, la presenza o meno di elementi di pregio architettonico.



- **3.8.2 – Descrizione e stima dei beni**

Il bene oggetto di stima, identificato al **Fg. 18 Part. 37 Sub. 3**, con destinazione catastale di **“opifici e fabbricati in cui si svolge un'attività industriale resa per mezzo di meccanismi fissati”**, è sito nella zona industriale di San Salvo, in un'area di facile individuazione e accesso sia per chi arriva dal litorale nord e sud, quindi da Vasto o da Termoli, che per chi arriva dall'entroterra, anche perché si trova vicino a fabbricati molto importanti per la realtà industriale di zona.

Dal sopralluogo effettuato, come suddetto, si è potuto riscontrare che l'immobile planimetricamente è sostanzialmente conforme alla planimetria catastale.

Planimetricamente si identifica come un quadrilatero (sostanzialmente un quadrato) ad un piano e doppia altezza con annesso un più piccolo corpo rettangolare a nord.

Il quadrilatero risulta diviso in 4 parti con copertura diversa, le parti laterali hanno una copertura inclinata invece le due parti centrali copertura curva (come si può vedere dalla documentazione fotografica degli esterni).

Il corpo più piccolo annesso ha copertura inclinata.

All'immobile si accede dalla strada Contrada Piane Sant'Angelo, tramite un cancello a scorrimento attualmente elettrificato ma al momento non funzionante, chiuso con lucchetto.

Si accede ad un ampio spazio esterno pavimentato a cemento, adibito a parcheggio.

Ai lati del cancello sono presenti anche 2 strutture per l'ombreggiamento delle macchine parcheggiate.

Tutto il perimetro del lotto è circondato con un recinto di muratura e metallo.

Abbiamo avuto accesso alla struttura dall'ingresso sul lato ovest dell'edificio.



Studio tecnico Arch. Alessandra D'Aurizio, via Incoronata 13, 66054 Vasto (CH) –
tel.3381987943 – email: ale.dau@hotmail.it – pec: alessandra.daurizio@archiworldpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esecutivo personale. E' vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale – Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La struttura è a travi e pilastri, con pareti perimetrali in muratura, internamente la struttura è a vista e metallica e gli spazi di uffici e servizi sono suddivisi da pareti leggere o elementi prefabbricati, di altezza minore, come si evince dalla documentazione fotografica.

Internamente il bene oggetto di stima è in uno stato di abbandono e degrado dovuto ad inutilizzo ed incuria.

Si riconosce un grande spazio centrale, dei locali ad uso ufficio e servizi nella parte sud, e dei locali tecnici e servizi nella porzione più piccola annessa a nord.

Si trovano per terra vetri rotti e materiale di scarto delle lavorazioni.

Il pavimento è un pavimento industriale con crepe e segni di usura in alcuni punti.

Le porte interne e i serramenti sono in alluminio.

Gli infissi e le porte finestre sul prospetto sud hanno anche delle grate di sicurezza esterne.

L'illuminazione è affidata a plafoni sospesi ai travetti, non si è potuto riscontrare l'efficienza.

I cavi elettrici di collegamento tra corpi illuminanti e centraline sono esterni, come in molti fabbricati industriali, e non si è potuto riscontrare l'efficienza.

La copertura è in parte con tegole e in parte metallica.

E' presente un motore per aria condizionata, ad uso degli uffici, sulla parete orientata ad est.

Essendo sgombro e in stato di abbandono, la situazione che si prospetta all'interno è di degrado, ma nel complesso la struttura è in uno stato accettabile, il degrado interno è dovuto soprattutto al disuso e all'abbandono.

Saranno necessari interventi di revisione soprattutto per quanto riguarda l'impianto elettrico, di cui non è stato possibile verificare l'efficienza.

Dal sopralluogo effettuato non sembrano esserci tracce di infiltrazione da finestre e copertura.

All'interno dell'immobile sono presenti scrivanie in disuso, pallet, materiali di scarto di lavorazioni, scaffali di stoccaggio rotti ed altri oggetti di uso comune risalenti a quando l'immobile era in attività.

Si può evidenziare nell'immobile, la presenza di n. 3 macchinari industriali (come da documentazione fotografica).

Nell'ufficio sono presenti un mobile per archivi, una libreria, due scrivanie e n. 5 sedie da ufficio ancora in buono stato.

Studio tecnico Arch. Alessandra D'Aurizio, via Incoronata 13, 66054 Vasto (CH) –
tel.3381987943 – email: ale.dau@hotmail.it – pec: alessandra.daurizio@archiworldpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esecutivo personale. E' vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale – Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Esternamente sono presenti num. 4 mezzi di trasporto, nello specifico: 1 Fiat targata DP497EM del 2008, 1 Audi targata BN838NE del 2001, 1 Fiat targata EV955RR del 2014, 1 Iveco targato BH099AJ del 2000.



Si ritiene comunque plausibile effettuare una stima a corpo, comprendendo anche i suddetti beni mobili e macchinari, di cui non è stato possibile verificare lo stato di effettivo funzionamento.

Stima dei beni

LOTTO 1:

- **Opificio** - Fg. 18, Part. 37, Sub. 3, P. T.

| Descrizione | Superficie (mq) |
|----------------------|-----------------|
| Edificio industriale | 2.295 ca. |

- Stima del valore del bene in base alla quotazione media stimata :

| Descrizione | Sup. V. (mq) | Valore zona industriale (€/mq) | Valore del bene (€) |
|-----------------------------|-----------------|-----------------------------------|------------------------|
| Edificio industriale | 2.295 | 784 | 1.799.280 |
| <u>VALORE TOTALE</u> | | | 1.799.280 |

Considerato che l'immobile in oggetto è in uno stato di abbandono e disuso.

Considerati i beni mobili reperiti all'interno e all'esterno della struttura.

Considerato che nella zona si registra una uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.

Considerato che l'immobile si trova in una posizione strategica per vicinanza con edifici industriali importanti per la economia industriale della zona e di facile accesso.

Studio tecnico Arch. Alessandra D'Aurizio, via Incoronata 13, 66054 Vasto (CH) –
tel.3381987943 – email: ale.dau@hotmail.it – pec: alessandra.daurizio@archiworldpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esecutivo personale. E' vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale – Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

A seguito di un confronto con gli organi di consulto succitati (**cap. 3.8.1**), considerati lo stato conservativo e lo stato di fatto, l'ubicazione, la panoramicità, si ottiene il più probabile valore di mercato.

VALORE MERCATO = 1.400.000,00 €

Il prezzo da porre per la liquidazione dei suddetti bene immobile e beni mobili in un unico corpo

risulta pari a **1.400.000,00 €** (un milione e quattrocentomila/00 euro)

CONCLUSIONE:

Dopo quanto sopra esposto, la sottoscritta ritiene di avere evaso in maniera esauriente e con la dovuta diligenza l'incarico affidatole e rassegna la presente relazione tecnica.

Vasto, 24/01/2024

il tecnico incaricato

Arch. Alessandra D'Aurizio



Alessandra D'Aurizio

Studio tecnico Arch. Alessandra D'Aurizio, via Incoronata 13, 66054 Vasto (CH) –
tel. 3381987943 – email: ale.dau@hotmail.it – pec: alessandra.daurizio@archiworldpec.it

Publicazione ufficiale ad uso esecutivo personale. E' vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale – Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009