





Tribunale Civile di Teramo - Te

Tipo di Procedura

Branella Sas di Branella Pierino in liquidazione

Oggetto dell'incarico

Stima compendio immobiliare ubicato in Roseto degli Abruzzi degli Abruzzi – Te

C.T.U. incaricato

Architetto Franco Valentini

Via Carducci, 71 - Pescara - Pe

Ordine degli Architetti della Prov. di Chieti – n ° 558

Iscrizione Albo CTU Tribunale di Chieti – n° 63

Elaborato

Relazione sullo stato del complesso immobiliare Soc. Laterizi Branella S.a.s.



INDICE

1)	PREMESSA	4
2)	INCARICO	4
3)	OPERAZIONI PERITALI	4
4)	IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'ASSET IMMOBILIARE.....	5
5)	PRESENZA DI CONTRATTI DI LOCAZIONE E/O SCRITTURE PRIVATE.	8
6)	LE NORMATIVE EDILIZIE ED URBANISTICHE E I TITOLI EDILIZI ASSENTITI.	10
7)	VINCOLI E SERVITÙ.....	11
8)	CONCLUSIONI.....	12



1) PREMESSA

Il sottoscritto **Arch. Franco Valentini**, libero professionista con studio in Pescara, in via Carducci, 71, iscritto all'Albo degli Architetti P.P.C. della Provincia di Chieti al n° 558, ed all'Albo dei Consulenti Periti presso il Tribunale Civile di Chieti 63, in qualità di **Consulente Tecnico d'Ufficio** nella **Procedura Branella Sas di Branella Pierino in liquidazione** presso il **Tribunale di Teramo**, riguardante un **asset immobiliare** ubicato nel **Comune di Roseto degli Abruzzi degli Abruzzi (Te)**, caratterizzato al contempo da categorie catastali e destinazioni d'uso eterogenee: immobili ed aree a destinazione produttiva, commerciale, uffici ed in parte residenziale, nonché aree a destinazione agricola; ha eseguito per ciascun asset immobiliare, specifici sopralluoghi, accesso agli atti presso gli uffici tecnici dei rispettivi Comuni, presso l'Agenzia del Territorio e della Pubblicità Immobiliare di competenza, nonché verifiche dirette in sito sulla scorta della documentazione acquisita, e resa disponibile dal **Dott. Avv. Carlo Fimiani** in qualità di **Liquidatore della Soc Laterizi Branella Sas di Branella Pierino e Figli** di cui in epigrafe.

La presente relazione aggiornata è correlata esclusivamente agli aggiornamenti dei presunti valori di stima, derivanti da accertamenti riscontrati su taluni valori di mercato di cui a recenti compravendite in zona per immobili similari.

2) INCARICO

L'incarico è stato assegnato dal Liquidatore **Dott. Avv. Carlo Fimiani** come da "Conferimento incarico professionale..." regolarmente sottoscritto, come da mail pec in data **22/03/2024**.

3) OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto, secondo sequenza cronologica, procede in appresso a sintetico riepilogo delle attività peritali complessivamente svolte. Previa accettazione incarico, lo scrivente a seguito di acquisizione e disamina della documentazione ipo-catastale dei singoli immobili costituenti gli asset della procedura in oggetto, nonché della documentazione tecnico-amministrativa di cui agli accessi atti presso i competenti uffici comunali, eseguiva congiuntamente al **Liquidatore Avv. Carlo Fimiani**, l'inizio operazioni peritali presso la sede produttiva della **Società Laterizi Branella Sas in Roseto degli Abruzzi degli Abruzzi (Te)**, per poi proseguire le medesime IOP in date successive sempre alla presenza del Liquidatore Avv. Carlo Fimiani.



Le singole operazioni peritali sono state eseguite alla presenza del Liquidatore e dei rappresentanti della Soc. Santilli Srl come sopra precisato; nel dettaglio le operazioni hanno contemplato le seguenti fasi:

- ⇒ sopralluoghi interni ed esterni dei singoli immobili costituenti l'asset in oggetto, con redazione di specifico report fotografico al fine di documentarne l'attuale stato di uso e manutenzione dei medesimi;
- ⇒ verifica della consistenza sulla base della documentazione ipo-catastale e tecnico-amministrativa precedente acquisita in copia presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio e dei rispettivi Comuni di pertinenza: nel dettaglio: visure planimetriche catasto urbano, estratti di mappa, elaborati grafici dei rispettivi Titoli abilitativi afferenti i singoli immobili regolarmente assentiti nel tempo, afferenti sia le nuove realizzazioni, che interventi di ampliamento e manutenzioni ordinarie e straordinarie, nonché sanatorie e/o condoni come da normative vigenti all'epoca;
- ⇒ richiesta di accesso atti presso i Comuni con presa visione ed estrazione in copia dei relativi Titoli Edilizi regolarmente assentiti/rilasciati: Concessioni Edilizie, Permessi a Costruire, SCIA, DIA, SCAGI, Sanatorie e Condoni qualora presentati e assentiti, ecc.

4) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'ASSET IMMOBILIARE.

L'asset immobiliare risulta censito sia al NCEU che al NCT del **Comune di Roseto degli Abruzzi - Te**, con destinazioni d'uso e categorie catastali eterogenee.

Nel dettaglio, trattasi di fabbricati e terreni, il tutto come desumibile dai singoli documenti allegati: stralcio di mappa catastale, visure storiche, visure planimetriche (Docfa), elenco subalterni ed elaborato planimetrico.

Il complesso immobiliare risulta costituito dai seguenti immobili: fabbricati e terreni.

Beni immobili di proprietà della Soc Laterizi Branella Sas di Branella Pierino & Figli - P.IVA n 00612760678, sede Roseto degli Abruzzo (Te), Leg. Rapp. sig. Branella Pierino c.f [REDACTED] rop. 1/1;

1) Fabbricato in via Genova, 28, costituito da n 4 unità immobiliari con relative parti comuni, nel dettaglio:



- ⇒ al NCEU - **Fg 39 - P.lla n 118 – Sub 3 - Cat A/3** – p. terzo, con sup. catastale pari a circa mq 59,00, e totale superf. senza aree scoperte pari a mq 50,00;
- ⇒ al NCEU - **Fg 39 - P.lla n 118 – Sub 4 - Cat A/10** – p. terra, con sup. catastale pari a circa mq 114,00;
- ⇒ al NCEU - **Fg 39 - P.lla n 118 – Sub 5 - Cat A/2** – p primo, con sup. catastale pari a circa mq 125,00, e totale superf. senza aree scoperte pari a mq 123,00;
- ⇒ al NCEU - **Fg 39 - P.lla n 118 – Sub 6 - Cat A/2** – p secondo, con sup. catastale pari a circa mq 125,00, e totale superf. senza aree scoperte pari a mq 123,00.

Lo stralcio di mappa **fg 39, p.lla 118 - prot. n° T197951/2024 del 29/10/2024**, rappresenta lo stato di fatto; le visure planimetriche dei subalterni sono:

- sub 3 - prot. TE0010048 del 29/01/2015;
- sub 4- prot. TE0016522 del 11/02/2015;
- sub 5 - prot. TE0096630 del 07/08/2014;
- sub 6 - prot. TE0096630 del 07/08/2014.

La configurazione planimetrica dei singoli livelli coincide con l'attuale stato di fatto, al netto di eventuali minime discrasie per divisori interni ecc.

2) Fabbricati produttivi, uso magazzino, con relative aree di pertinenza annesse, ubicati in **via Genova**, nel dettaglio:

- ⇒ al NCEU - **Fg 39 - P.lla n 405 – Sub 1 - Cat D/1 – p terra e primo**, con sup. complessiva (*aree coperte + scoperte*) pari a **mq 49.164,00**, correlata contestualmente alla p.lla 715 – Fg 40, e alla p.lla 2535 - Fg 47.

L'immobile produttivo è costituito da più parti e relative aree scoperte, per una sup. complessiva pari a mq 49.164,00 circa, come di seguito riepilogato:

magazzini e locali al p terra e p primo = mq 9.103,00 circa

portico = mq 99,00 circa

area verde = mq 14.003,00

aree di manovra e/o deposito finitura in bitume = mq 16.253,00

aree con finitura in ghiaia = mq 10.429,00

- ⇒ al NCEU - **Fg 39 - P.lla n 405 – Sub 2 - Cat D/1 – p terra e primo**, con sup. complessiva pari a **mq 1.374,00** (come da visure allegate ed estratte); l'immobile si articola in due corpi di fabbrica per un sup. complessiva pari a mq 1.374,00.



⇒ aree di pertinenza esterna adibiti a deposito, ecc, censite al NCT al **Fg 39 – P.lla 405, Fg 40 p.lla n 715 e Fg 47 p.lla 2535**, per una sup. complessiva pari a **mq 50.538,00**.

Lo stralcio di mappa catastale è afferente al **fg 39, p.lla 405**, e risulta al **prot. n° T197951/2024** acquisito in data **29/10/2024**, esso rappresenta la configurazione attuale della p.lla in oggetto, caratterizzata dall'essere di fatto in parte area scoperta (corte comune), e parte inglobata come sup. coperta dai fabbricati presenti; risulta ubicata a ridosso della viabilità urbana denominata via Genova.

Le rispettive visure planimetriche dei subalterni risultano depositate nel dettaglio come segue:

- **sub 1** al **prot. TE0037835** del **16/04/2013**, con individuazione dei singoli livelli, destinazioni d'uso, nonché i singoli corpi di fabbrica e relative aree di pertinenza, costituenti di fatto il compendio immobiliare in oggetto;
- **sub 2** al **prot. TE0037835** del **16/04/2013**, con individuazione dei singoli livelli, destinazioni d'uso, nonché i singoli corpi di fabbrica e relative aree di pertinenza, costituenti di fatto il compendio immobiliare in oggetto;

La configurazione planimetrica e la dislocazione dei singoli livelli rappresentati nelle suddette visure planimetriche coincidono con lo stato di fatto, al netto di eventuali minime discrasie per divisori interni ecc, per cui si rimanda ai paragrafi successivi inerenti i titoli edilizi assentiti con relative verifiche di cui allo stato di fatto attuale. Dalla rappresentazione graficizzata nell'elaborato planimetrico sono desumibili le eventuali corti di pertinenza presenti.

3) Fabbricati casa del custode con relative aree di pertinenza annesse, ubicati in **via Genova**, nel dettaglio:

- ⇒ al **NCEU - Fg 39 - P.lla n 466– Sub 1 - Cat A/3 – p terra, primo e secondo** (come da visure allegate ed estratte): unità destinazione residenziale, con sup. catastale pari a circa mq 191,00, e totale superf. senza aree scoperte pari a mq 181,00;
- ⇒ al **NCEU - Fg 39 - P.lla n 466– Sub 2 - Cat A/3 – p terra, primo e secondo** (come da visure allegate ed estratte): unità destinazione residenziale, con sup. catastale pari a circa mq 70,00, e totale superf. senza aree scoperte pari a mq 67,00.

Lo stralcio di mappa catastale **fg 39, p.lla 466** risulta al **prot. n° T197951/2024**, acquisito in data **29/10/2024**, rappresenta la configurazione attuale della p.lla in oggetto, caratterizzata dall'essere di fatto coincidente con la sup. coperta del fabbricato medesimo, a ridosso della viabilità urbana denominata via Genova.



Le rispettive visure planimetriche dei subalterni risultano depositate nel dettaglio come segue:

- **sub 1** al **prot. TE0063879** del **16/06/2006**, con individuazione dei singoli livelli, destinazioni d'uso, ecc;
- **sub 2** al **prot. TE0063879** del **16/06/2006**, con individuazione dei singoli livelli, destinazioni d'uso, ecc.

La configurazione planimetrica e la dislocazione dei singoli livelli rappresentati nelle suddette visure planimetriche coincidono con lo stato di fatto, al netto di eventuali minime discrasie per divisori interni ecc, per cui si rimanda ai paragrafi successivi inerenti i titoli edilizi assentiti con relative verifiche di cui allo stato di fatto attuale. Dalla rappresentazione graficizzata nell'elaborato planimetrico sono desumibili le eventuali corti di pertinenza presenti.

4) Terreni con destinazione d'uso eterogenea: zona agricola, viabilità di Piano, Zona B.1 ristrutturazione direzionale, come da CdU (*certificato di destinazione urbanistica*) correlato.

⇒ al **NCT - Fg 47 - P.IIa n 2, 1646, 1864** per una sup. pari a **mq 32.430,00**, e al **Fg 39 - P.IIa 157** per una sup. pari a **mq 1.160,00**, per un **totale** pari a **mq 33.590,00**.

Lo stralcio di mappa catastale correlato è afferente al **fg 39** con **prot. n T197951/2024**, e **fg 47** con **prot. n T200630/2024**, acquisiti in data 29/10/2024, esso rappresenta la configurazione attuale delle particelle in oggetto.

5) PRESENZA DI CONTRATTI DI LOCAZIONE E/O SCRITTURE PRIVATE.

In ordine alle unità immobiliari in oggetto, si rilevano essere presenti attivi e/o scaduti, seguenti contratti di locazione immobiliare:

- 1) Contratto di locazione commerciale** in data **01.09.1998** tra Soc. Laterizi Branella Sas di Branella Paolini e Marisa c.f. 00612760678 e i [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]; registrato in data 18/09/998 in Giulianova (Te) al n° 2374, vol. 3; **contratto redatto per la durata di anni 1 e pertanto scaduto**;
- 2) Atto di transazione** in data **17/04/2024** tra la **Soc. Laterizi Branella sas di Branella Pierino e Figli**, in liquidazione volontaria, in persona del **Liquidatore Avv. Carlo Fimiani** e la **Soc. D'Elpidio Srl c.f. e p.iva 01690510670**, in persona dell'Amm.re p.t. sig. Danilo D'Elpidio, [REDACTED] assistito dall'Avv.to Alberto Macera;



oggetto della scrittura è la transazione dei canoni di locazione pregressi non corrisposti all'epoca.

- 3) **Contratto di locazione commerciale** in data **01.06.2015** tra **Soc. Laterizi Branella Sas di Branella Paolini e Marisa** c.f. 00612760678 e i [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]; immobile oggetto della **locazione parziale** è ubicato in **via Genova, 28** al NCEU al **Fg 39 – p.lla 405 - sub 1**; validità contratto locazione per **anno 1** con decorrenza dei termini in data **01.06.2015** al **canone trimestrale di € 1.200,00**; tacito rinnovo di anno in anno in assenza di disdetta come previsto. **Contratto di locazione in essere con tacito rinnovo annuale.**
- 4) **Contratto di locazione commerciale** in data **01.06.2015** tra **Soc. Laterizi Branella Sas di Branella Paolini e Marisa** c.f. 00612760678 e [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]; ;
immobile oggetto della **locazione parziale** è ubicato in **via Genova, 28** al NCEU al **Fg 39 – p.lla 405 - sub 1**; superficie locata pari a **mq 500,00** per uso esclusivo ad magazzino attività edilizia; validità contratto locazione per **anno 1** con decorrenza dei termini in data **01.06.2015** al **canone semestrale di € 2.400,00**; tacito rinnovo di anno in anno in assenza di disdetta come previsto. **Contratto di locazione in essere con tacito rinnovo annuale.**
- 5) **Contratto di comodato ad uso gratuito**, al netto del costo delle utenze, in data **01.04.2024** tra **Soc. Laterizi Branella Sas di Branella Paolini e Marisa** c.f. 00612760678 e l [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] immobile oggetto della **locazione parziale** è ubicato in **via Genova, 28** al NCEU al **Fg 39 – p.lla 118**; per uso esclusivo ad ufficio, **a tempo indeterminato, con obbligo di restituzione a semplice richiesta da parte del Comodante.**

Per quanto precisato dalla proprietà, nonché dal **liquidatore Avv.to Carlo Fimiani**, i contratti di locazione attivi risultano essere:

⇒ **contratto locazione punto 3) – Compendio n 2 - c [REDACTED] i** per un **canone trimestrale** pari ad **€ 1.200,00** oltre IVA ed oneri di legge;



⇒ **contratto locazione punto 4) - Compendio n 2 -** [redacted]
[redacted] on un **canone semestrale** pari ad **€ 2.400,00** oltre IVA ed oneri di legge;

⇒ **contratto di comodato d'uso gratuito punto 5) - Compendio n 1 -** con la [redacted]
[redacted]

6) LE NORMATIVE EDILIZIE ED URBANISTICHE E I TITOLI EDILIZI ASSENTITI.

Le vigenti normative urbanistiche nell'area urbana afferente l'asset in oggetto, e i relativi singoli compendi risultano come di seguito:

1) Compendio n 1: fabbricato al NCEU - Fg 39 - P.Illa n 118 – Sub 3 - 4 – 5 – 6

Il compendio immobiliare adibito ad uffici e residenza, secondo le normative urbanistiche vigenti del Comune di Roseto degli Abruzzi, ricade in Zona B1 Ristrutturazione Direzionale; lo stato di fatto edilizio è assentito e legittimato dai seguenti Titoli regolarmente rilasciati dai competenti uffici:

- *Licenza Edilizia n.197 del 18.12.1964;*
- *Concessione in Sanatoria n.8 del 09.05.2001 ai sensi della L.724/94 relativa al piano terzo sottotetto;*
- *SCIA Segnalazione Certificata Inizio Attività in Sanatoria Pratica n.716/2014 prot.31573 del 22.12.2014;*
- *Certificato di Agibilità n.16 del 04.03.2015.*

2) Compendio n 2: fabbricati al NCEU - Fg 39 - P.Illa n 405 – Sub 1 – 2 ed aree censite al NCT Fg 39 – P.Illa 405, Fg 40 p.Illa n 715 e Fg 47 p.Illa 2535.

Il compendio è adibito ad immobili produttivi, magazzini e locali depositi, nonché viabilità interna, ecc; secondo le normative urbanistiche vigenti del Comune di Roseto degli Abruzzi, ricade in Zona B1 Ristrutturazione Direzionale per circa mq 44.360,00, in Zona Agricola normale per circa mq 4.351,00, e in Strada PRG per circa mq 1.827,00; gli immobili risultano essere stati realizzati in periodo ante 1967.

3) Compendio n 3: fabbricato al NCEU - Fg 39 - P.Illa n 466– Sub 1 – 2

Il compendio è adibito ad residenza per il custode, ed aree uso comune; secondo le normative urbanistiche vigenti del Comune di Roseto degli Abruzzi, ricade in Zona B1 Ristrutturazione Direzionale; l'immobile risulta essere stato realizzato in periodo ante 1967.

4) Compendio n 4: terreni al NCT - Fg 47 - P.Illa n 2, 1646, 1864, al Fg 39 - P.Illa 157.



Il compendio è costituito da singole aree, le quali, secondo le normative urbanistiche vigenti del Comune di Roseto degli Abruzzi, ricadono in:

- P.lla n 2 di mq 1.010,00 in Zona Agricola Normale;
- P.lla n 1646 di mq. 17.190,00 in Zona Agricola Normale;
- P.lla n 1864 per mq. 11.990,00 in Zona Agricola Normale, per mq. 1600 Viabilità di P.R.G., per mq. 640,00 in Zona B1Ristrutturazione Direzionale;
- P.lla n 157 per mq. 1.046,00 in Zona Agricola Normale, e per mq. 114,00 in Viabilità di P.R.G.

7) VINCOLI E SERVITÙ.

A seguito di verifiche presso i competenti uffici, per gli immobili di seguito indicati, tutti ubicati nel **Comune di Roseto degli Abruzzi – Te**, si precisa a riguardo quanto segue:

- NCEU fg 39 p.lla 118 sub 3 – 4 – 5 – 6
- NCEU fg 39 p.lla 466 sub 1 – 2
- NCEU fg 39 p.lla 405 sub 1 – 2
- NCT fg 39 p.lle 157
- NCT fg 47 p.lle 1646 – 1864 – 2

Beni immobili di proprietà della **Soc Laterizi Branella Sas di Branella Pierino & Figli - P.IVA n 00612760678**, sede Roseto degli Abruzzo (Te), **Leg. Rapp. sig. Branella Pierino c.f [REDACTED] - Prop. 1/1;**

Tutti gli **immobili** risultano essere pervenuti per **costituzione di Società a firma del Notaio Di Gianvito del 26/09/1985 rep 139512** trascritto a **Teramo** il **21/10/1985** al numero di **RP 6395**.

Formalità Pregiudizievoli:

Non risultano formalità.

I beni in oggetto, risultano gravati dai seguenti **vincoli e servitù**:

- ⇒ Servitù metanodotto Snam Rete Gas Spa gravante sulle aree a destinazione agricola e su area destinata a viabilità, secondo le previsioni del vigente di PRG, con fasce asservita al metanodotto con tubazione non protetta;
- ⇒ Iscrizione dell'area produttiva nell'anagrafe regionale dei siti a rischio potenziale -Siti industriali dismessi - LR 116.12.2007 n°45 e s.m.i. DGR 27/12/2006 n" 1259, DGR 11/10/2010 n"777.



8) CONCLUSIONI

Avendo espletato il mandato affidatomi in ogni sua parte, lo scrivente evidenzia che all'esito di procedura estimativa con valore di trasformazione e comparativa per i singoli compendi di cui sopra, basata su riferimenti documentali oggettivanti, ha identificato, per ciascun compendio in oggetto, i presunti valori di mercato; i suddetti valori sono riferiti al momento della redazione della presente, e potranno subire variazioni in più e/o in meno, anche sostanziali, soprattutto in relazione ai valori economici di cui ai preventivi costi e voci correlate.

Pescara, 07/05/2026

Il professionista incaricato
arch. Franco Valentini